

**Muistio/JJH****Yhteispihatontin 49273/13 (AH, 9 101 m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen  
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle yhteispihaa varten (Laajasalo, tontti 49273/13)**

Pojamankatu 14, S0149-256, HEL 2023-006499

**Hakemus** Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Y-tunnus: 2634260-7) pyytää 12.5.2023 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi yhteispihatontin (AH) 49273/13 pitkäaikaisesti 1.6.2023 lähtien yhteispihatarkoituksiin.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10,11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle. Varauspäätöksen mukaan Saraco D&M Oy:n tulee toteuttaa asuntotontit (A) 49273/6 ja 10.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteispihatontin (AH) 49273/13 luovutettavaksi pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Asuntotontteja palvelevat autopaikat sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49273/13 toteuttaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitoksia varten asuntotonttien haltijoille vuokrataan maanalaisia määräaloja yhteispihatontista (AH) 49273/13.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Yhteispihatonteilla vaihtelee käytäntö lyhytaikaisten vuokrausten osalta. Tonttia 49273/13 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

**Alueellisia ehtoja koskevan sitoumuksen toimittaminen**

Vuokralainen on toimittanut alueellisia varausehtoja koskevan 14.6.2023 allekirjoitetun sitoumuksen.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/13 kuuluu asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH), jonka alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

AH-korttelialueella saa muun muassa:

- rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle ja

- saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta porras- ja hissiyhteyden rakennukseen tai pihakannelle.

Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. AH-korttelialueelle sijoittuu asemakaavassa yleiselle jalankululle varatut alueen osat.

Asemakaavan mukaan ma-1 ja ma-2 merkityissä pysäköintitiloissa tulee kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määritettäessä ottaa erityisesti huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Tontin pinta-ala on 9 101 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite on Pojamankatu 14. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.12.2018.

### Maanalainen pysäköinti, vuokraukset

Yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaiset määräalat (kolme määräalaa) on vuokrattu korttelin 49273 asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (P1, sijoittuu länsipihalle): asuntotonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti määräosin,
- määräala 2 (P2, sijoittuu keskipihalle): asuntotonttien 49273/6 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti määräosin ja
- määräala 3 (P3, sijoittuu itäpihalle): asuntotontin 49273/14 pysäköintiä palveleva alue.

#### Määräala 1 (P1):

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 24.6.2020 (186 §) vuokrata pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus: 0787027-9) (37/91), Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Pilkkeelle (Y-tunnus: 2904523-7) (25/91) ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välkkeelle (Y-tunnus: 2904520-2) (29/91) noin 2 493 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49273/13 (A4149-61).

#### Määräala 2 (P2):

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 8.5.2023 (125 §) vuokrata pitkäaikaisesti yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Usvalle (Y-tunnus: 3329268-7) (18/40) ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajolle (Y-tunnus: 3283124-7) (22/40) noin 1 094 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49273/13 (A4149-73).

#### Määräala 3 (P3):

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 4.6.2019 (140 §) vuokrata pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus: 2379058-6) noin 604 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49273/13 (A4149-46).

Todetaan, että tonteilla 49273/1, 2, 4, ja 12 on oikeus ajoon ja kulkuun autopaikkatontin (LPA) 49273/3 kautta tontin (AH) 49273/13 alapuolelle sijoittuvaan kannenalaisen pysäköintilaitokseen (P1) sekä sitä kautta hallinnoimilleen autopaikoille. Edelleen todetaan, että tontilla 49273/14 on oikeus ajoon ja kulkuun autopaikkatontin (LPA) 49273/7 kautta tontin (AH) 49273/13 alapuolelle sijoittuvaan kannenalaisen pysäköintilaitokseen (P3) sekä sitä kautta hallinnoimilleen autopaikoille. Ajo ja kulku keskipihalle sijoittuvaan kannenalaisen pysäköintilaitokseen (P2) tapahtuu yhteispihatontin (AH) 49273/13 kautta. Tonteilla 49273/6 ja 10 on siten oikein ajoon ja kulkuun yhteispihatontin (AH) 49273/13 kautta tontin kannenalaisen pysäköintilaitokseen (P2) sekä sitä kautta hallinnoimilleen autopaikoille.

### **Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy ja yhteispihatontit**

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Y-tunnus 2634260-7) on alueellinen palveluyhtiö, joka vuokraa pitkäaikaisesti Helsingin kaupungilta sopimusalueidensa yhteispihatontit ja rakennuttaa ne valmiiksi. Palveluyhtiö luovuttaa tontit edelleen osakasyhteisöjen (asuntotonttien vuokralaisten ja omistajien) käyttöön kunkin sopimusalueen maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalialueita ja yhteiskerhotilaa koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti.

Yhteispihatontin 49273/13 pääsuunnittelija on Tommi Kärki, WSP Finland Oy.

### **Yhteispihatonttien alapuoliset yksityiset pysäköintilaitokset**

Asuntotonttien tehtävänä on toteuttaa kustannuksellaan yhteispihatonttien alapuolelle niiden autopaikoitusta palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisten yhteydessä. Asuntotontit omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa asuntotonttien luovutuksensaajille erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla yhteispihatontteista maanalaiset alueet laitosten toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitokseen toteutettavat autopaikat säilyvät asuntotonttien asukkaiden käytössä.

### **Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Vuokra-aluetta koskee:

- Koko korttelia 49273 koskeva yhteinen yhteisjärjestelysopimus. Asuntontit-tiimin päällikkö päätti 21.12.2020 (395 §) hyväksyä ja liittää mainitun sopimuksen myös osaksi myös yhteispihatontin (AH) 49273/13 myöhemmin tehtävää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta seuraavin ehdoin:
  - o Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) tonttien 49273/1-2, 4-7, 10-14 ja tontin 49273/13 maanalaisen määräalojen sekä tontin 49272/2 välillä laadittua liitteenä olevaa yhteisjärjestelysopimusta.
- Korttelin 49273 asuntonttien 4 ja 12 sekä yhteispihatontin 13 välinen yhteisjärjestelysopimus, joka täydentää jo aiemmin laadittua koko korttelia 49273 koskevaa yhteisjärjestelysopimusta. Asuntontit-tiimin päällikkö päätti 2.6.2022 (108 §) hyväksyä ja liittää mainitun sopimuksen myös osaksi yhteispihatontin (AH) 49273/13 myöhemmin tehtävää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta seuraavin ehdoin:
  - o Vuokralainen on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevaa tonttien 49273/4, 12 ja 13 välistä 25.5.2022 päivättyä yhteisjärjestelysopimusta (mainittu yhteisjärjestelysopimus täydentää koko korttelia 49273 koskevaa yhteisjärjestelysopimusta).
- Korttelin 49273 asuntonttien 1, 2, 4 ja 12, autopaikkatontin 3 ja yhteispihatontin 13 välinen kulkuyhteyttä koskeva rasitesopimus (tonttiyksikön päällikkö päätti 21.10.2020 (259 §) hyväksyä ja liittää mainitun sopimuksen myös osaksi yhteispihatontin (AH) 49273/13 myöhemmin tehtävää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta seuraavin ehdoin:
  - o Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asuntonttien 49273/1, 2, 4, 12, autopaikkatontin 49273/3 ja yhteispihatontin 49273/13 sekä yhteispihatontin 49273/13 maanalaisen määräalan (noin 2 530 m<sup>2</sup> suuruinen määräala tontista 49273/13) välillä laadittua ja 20.10.2020 päivättyä liitteenä 1 olevaa rasitesopimusta.

Selvyiden vuoksi todetaan, että vuokranantajana ja maanomistajana Helsingin kaupunki hyväksyy po. sopimuksien mukaiset järjestelyt, mutta se ei vastaa mistään niistä aiheutuvista velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista tai sopimuksessa tarkoitettujen oikeuksien toteutumisesta. Helsingin kaupunki ei myöskään vastaa velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, mikäli sopimuksissa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä velvoitteista, haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, mikäli

kyseisten tonttien / maanalaisten määräalojen välillä ei ole sovittu kaikista niiden toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä tai mikä sopimuksia joudutaan myöhemmin täydentämään tai muuttamaan.

Vuokrasopimukseen sisällytetään yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

### **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03, ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 sekä ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön lausunnon 7.4.2021 mukaisesti.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

### **Tarkkailuputket**

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

### **Vakuuden määrä**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosisuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 31 000 euroa.

### **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. yhteispihatontille (AH) 49273/13 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan alue voidaan vuokrata yhteispihaa varten 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muun kuin asuntotontin vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

## Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 22,89)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 22,89)
9 101	1	22,89	455,05	10 416,09

(9 101 m<sup>2</sup> x 1 e/m<sup>2</sup> x 5 %) 22,89

Perittävä alkuvuosivuokra on 10 416,09 euroa.

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.6.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

## Rekisteröinti

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Y-tunnus: 2634260-7) on merkitty kaupparekisteriin 18.8.2014.

## Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia. Lisäksi vuokraukseen sisällytetään soveltuvin osin Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot.