

Liite 3**Muistio/TIA****Vallilanpuiston alapuolisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Vallilan Puiston Parkki Oy:lle maanalaista pysäköintilaitosta varten (Vallila, kiinteistön 91-22-9903-101 alapuolinen määräala)**

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 28.1.2021 toimitetulla hakemuksella Vallilanpuiston (91-22-9903-101) alapuolisen määräalan (noin 4 740 m²) pitkäaikaista vuokraamista Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) maanalaista pysäköintilaitosta varten 1.3.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 (§ 520) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi) muun ohella varauspäätöksen liitekarttaan 1 merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varaus-

alueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.
- Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.
- Varauksensaajan on suunniteltava ja toteutettava yleinen pysäköintilaitos alueen täydennysrakentamista palvelevana keskitettynä maanalaisena pysäköintiratkaisuna liitekartassa 1 esitetylle alueelle C, joka muodostuu osasta kaavanmukaista puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Mikäli asemakaavamuutoksessa osoitetaan po. pysäköintilaitos toteutettavaksi, sen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asemakaavamääräysten ja muiden viranomaisohjeiden lisäksi ottaa huomioon rakennusviraston mahdollisesti antamat ohjeet. Laitoksen toteutusta koskeville suunnitelmille tulee, sen lisäksi mitä rakennussuunnitelmien hyväksymisen osalta mahdollisesti muutoin määrätään, saada rakennusviraston hyväksyntä. Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle.

Ellei tonttiyksikön kanssa toisin sovita, pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin tonttiyksiköllä ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Pysäköintilaitoksen tulevat käyttäjäkiinteistöt määritetään tulevassa asemakaavassa. Näillä tonteilla on oikeus omakustannusperusteella sijoittaa pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkansa asemakaavan osoittamalla tavalla. Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella ja luovutushinnan hyväksyy tonttiyksikkö. Tonttiyksiköllä on oikeus antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

Varausajan jatkaminen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95§) jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka. Lisäksi varausalueita täsmennettiin seuraavasti:

- Pohjola Rakennus Oy Suomen varauksia koskevat varausalueet tarkennetaan koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m²:n suuruista määräalaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Varausehtojen mukaisten velvoitteen täyttäminen

Varausehtojen mukaan pysäköintilaitoksen toteutusta koskeville suunnitelmille tulee, sen lisäksi mitä rakennussuunnitelmien hyväksymisen osalta mahdollisesti muutoin määrätään, saada rakennusviraston (nykyisin alueiden käyttö ja valvonta) hyväksyntä puistoalueelle erityisesti maantasoon sijoitettaville rakennuksille, rakenteille ja laitteille. Alueiden käyttö ja valvonta on 1.4.2021 sähköpostitse todennut, että alueiden käytön ja valvonnan hyväksyntää ei ole, mutta vastuut ja ehdot yleiselle alueelle sijoittuvista rakenteista on kirjattu vuokrasopimukseen ja rakenteet on sovitettu puistosuunnitelmaan. Lisäksi hankkeelle on jo myönnetty rakennuslupa. Näin ollen tämä velvoite katsotaan täytetyksi.

Varausehtojen mukaan varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin tonttiyksiköllä ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Pohjola Rakennus Oy Suomi on toimittanut pysäköintimallia koskevan 27.10.2020 päivätyn selvityksen rakennusvalvontapalvelulle ja rakennusvalvonta palvelut on ilmoittanut hyväksyvänsä po. pysäköintimallin Vallilassa. Tämän jälkeen tontti-yksikkö on 2.11.2020 lähetetyillä sähköposteilla kuitannut varausehdon tältä osin täytetyksi.

Lisäksi varausehtojen mukaan autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella ja luovutushinnan hyväksyy tonttiyksikkö (jäljempänä tontti-yksikkö). Pohjola Rakennus Oy Suomi ei vielä ole toimittanut tontti-yksikölle selvitystä autopaikkojen luovutushinnan muodostumisesta. Kun po. selvitys saadaan, tontti-yksikkö pyytää asiassa ulkopuolisen asiantuntijan arvion, jonka jälkeen varauksensaajan esittämää luovutushintaa voidaan arvioida. Päätökseen otetaan ehto, jonka mukaan maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin autopaikkojen omakustannusperiaatteen mukaisesti määritetty luovutushinta on hyväksytty tontti-yksikössä. Lisäksi asiassa on varmistettu, että pysäköinti-yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty velvoite pysäköintiliiketoiminnan omakustannusperusteisuudesta.

Asemakaava

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.9.2019, ja se on tullut voimaan 14.8.2019.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa

19 900 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilu-
rakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². Kaavarat-
kaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköin-
tilaitoksen rakentamisen.

Kaavamääräysten mukaan AK-korttelialueella autopaikkojen määrä on vähintään
1 ap/135 k-m². Autopaikkoja ei AK-korttelialueella saa sijoittaa pihamaalle.

Yleistä pysäköintilaitosta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

-Maanpinnalle johdettavien pysty-yhteyksien, ajoluiskan ja hormien rakennus-
osien sijoittamiseen puistoalueelle sekä sovittamiseen kaupunkikuvaan tulee
kiinnittää erityistä huomiota. Rakenteet tulee suunnitella korkeatasoisesti ja to-
teuttaa laadukkaasti.

-Ajoluiska, pysty-yhteydet ja hormit on sijoitettava samaan rakennelmaan, jos ne
sijaitsevat lähellä toisiaan.

-Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomi-
oon Helsingin kaupungin suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien raken-
teiden suunnittelusta. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympä-
ristön ennallistaminen ja kentän alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitok-
sena ei ilman hankkeiden osapuolten välistä erillistä sopimusta saa aiheuttaa
kaupungille kustannuksia.

-Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhtey-
det maanpinnalle pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

-Maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenteen yläpinta tulee toteuttaa sa-
maan tasoon ja sen pintamateriaalin tulee olla yhtenevä muun kenttäalueen
kanssa.

-Kentän alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa on
huomioitava kentän alla ja sen läheisyydessä kulkevat yhdyskuntateknisen huol-
lon verkostojen edellyttämät tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen to-
teuttamisen edellyttämät johtosiirrot.

- Kentän alapuolelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen kohdalla sijaitsee yhdys-
kuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa po-
rata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.
- Kentän alapuolelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen kohdalle on merkitty
maanalaista johtoa varattu alueen osa.

-Ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden
vastuurajat vaaka- ja pystysuunnassa.

-Maanalaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 170 autopaikkaa.

-Maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen tiloihin saa sijoittaa ilmanvaihtokanavia ja laitteita ja muita teknisen huollon järjestelmiä.

Lisäksi:

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana tai sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Selvytyden vuoksi todetaan, että toisin kuin varauspäätökseen on kirjattu, asemakaavassa ei ole määrätty pysäköintilaitoksen tulevia käyttäjiä vaan niistä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 10.12.2020 (366 §) vuokrannut Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) maanalaisen määräalan lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten ajaksi 1.1.2021-31.12.2021 (A4122-5). Lyhytaikainen vuokraus merkitään päätymään, kun maanalaisesta määräalasta tehtävä pitkäaikainen vuokraus alkaa.

Pysäköintilaitosta varten vuokrattava maanalainen määräala, pysäköintilaitosta palvelevat maanpäälliset rakenteet, laitteet ja ajo- ja kulkuyhteydet

Pysäköintilaitokselle vuokrataan noin 4 740 m²:n suuruinen maanalainen määräala puistoalueesta 22P101 (kiinteistötunnus 91-22-9903-101, kiinteistön nimi Kangasalanpuiston puistikko). Määräala sijaitsee asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12508 merkityn Vallilanpuiston alapuolella, ”map”-merkityllä alueella.

Pysäköintilaitoksen maanpinnalle ulottuvat ja maanpäälliset rakenteet (kuten esimerkiksi porrashuoneet, hissikuilut, sisäänajo- ja poistumisreitit), laitteet ja ajoluiska sekä ajo- ja jalankulkuyhteydet sijaitsevat yleisellä alueella (puisto). Näiden osalta pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otetaan rasitteenluonteinen ehto, jossa todetaan vuokralaisen oikeus korvauksetta sijoittaa po. rakenteet, laitteet, ajoluiska sekä ajo- ja jalankulkuyhteydet yleiselle alueelle (puisto).

Po. rasitteenluonteisessa ehdossa todetaan lisäksi vuokralaisen velvollisuus huolehtia kustannuksellaan edellä mainittujen laitteiden, rakenteiden, ajoluiskan, ajo- ja kulkuyhteyksien kunnossa- ja puhtaanapidosta (talvikunnossapito mukaan lukien), korjaamisesta, uudistamisesta, huoltamisesta sekä perusparantamisesta. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kaikista edellä mainituista toimenpiteistä, jollei asiasta erikseen ole kaupungin kanssa toisin sovittu. Rakenteiden

ja laitteiden sijoittaminen yleiselle alueelle ei saa haitata tai estää yleisen alueen käyttöä.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan pysäköintilaitosta (maalaiset ja maanpäälliset osat) rakennettaessa, uudistettaessa, peruskorjattaessa ja/tai muutoin huollettaessa ja/tai korjattaessa vuokralainen vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen toimenpiteiden osalta yleisen alueen (puisto, kenttä tms.) ennallistamisesta. Ehdossa todetaan myös, että jos kaupunki myöhemmin rakentaa yleiselle alueelle hiekkakentälle pysäköintilaitoksen rakennusluvassa mainitun tekonurmen, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan ennallistamaan tekonurmen kaupungin hyväksymään tasoon pysäköintilaitoksen peruskorjauksen yhteydessä. Ennallistamisessa tulee noudattaa kaupungin ohjeistuksia.

Alun perin oli tarkoitus, että vuokralainen sopisi po. rakenteiden, laitteiden, ajoluiskan ja ajo- ja jalankulkyhteyksien sijoittamisesta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa sijoitusso-
pimuksella tai -luvalla. Lisäksi tarkoitus oli, että tuolloin vuokralainen lisäksi sopisi po. yksikön kanssa mainittujen rakenteiden, laitteiden, ajoluiskan ja ajo- ja jalankulkyhteyksien toteuttamisesta, kunnostamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, uudistamisesta ja perusparantamisesta. Tarkoitus oli, että asiassa tehtävä sopimus ja/tai alueiden käytön myöntämä sijoituslupa toimitettaisiin ennen sen allekirjoittamista vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi/tietoon ja että po. sopimuksen / sijoitusluvan noudattamisesta otettaisiin ehto maanalaisen määräalan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Alueiden käytöstä ja valvonnasta saadun tiedon mukaan asiassa ei tulla tekemään sijoitusso-
pimusta vaan po. asiasta on mahdollista sopia pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otettavalla rasi-
teenluonteisella ehdolla.

Tarkemmin rasi-
teenluonteisesta ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Vallilan puisto, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 15.9.2017, Ramboll Finland Oy). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatko-
toimenpiteisiin. Alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan,

että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Aluetyöryhmäkäsittely

Pysäköintilaitoksen suunnitelmia on käsitelty Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Vallilan aluetyöryhmän kokouksissa maaliskuu- ja huhtikuussa 2020 samassa yhteydessä Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentin suunnitelmien yhteydessä. Lisäksi pysäköintilaitoksen suunnitelmia on käsitelty marraskuussa 2020 samassa yhteydessä Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetin suunnitelmien käsittelyn yhteydessä. Alueryhmässä on sovittu tavoite, että pysäköintilaitos tulee toteuttaa kerralla täyteen laajuuteensa.

Suunnitelmat

Vallilanpuiston alapuolelle toteutetaan maanalainen yleinen pysäköintilaitos yhteensä 154 autolle. Kaupunki vuokraa Vallilan Puiston Parkki Oy:lle Vallilanpuistosta maanalaisen määrääalan mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannuseriaatteella.

Pysäköintilaitoksesta osoitetaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat seuraavasti:

tontti 22585/22	32 autopaikkaa , joista yksi on liikuntaesteisen autopaikka (jatkossa le-ap)
tontti 22585/23	26 autopaikkaa , joista yksi on le-ap
tontti 22585/24	14 autopaikkaa , joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/25 kanssa
tontti 22585/25	14 autopaikkaa , joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/24 kanssa
tontti 22585/26	14 autopaikkaa , joista yksi on le-ap
tontti 22556/5	15 autopaikkaa , joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/20 kanssa

tontti 22585/20

10 autopaikkaa, joista yksi le-ap on jaettu tontin 22556/5 kanssa.

alueen tuleva kehittäminen

26 autopaikkaa, joista yksi le-ap.

(tämän hetkisen tiedon mukaan kortteli 22559 tai kortteli 22553 tai niistä muodostettavat korttelit)

yhteiskäyttöautoja

3 autopaikkaa

toteuttavat autopaikat

yhteensä 154 autopaikkaa

Kunakin tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat osoitetaan Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta (yleisestä) maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Kunakin tontin vuokralainen/tuleva vuokralainen/tuleva omistaja (kaupunkia lukuunottamatta) on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella.

Selvytyden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden luokun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin.

Edellä mainittujen asuntotonttien vuokralaisilla tai niiden osakkeenomistajilla tai vuokra-alueella asuvilla asukkailla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Velvoiteautopaikkoja koskeva yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa etukäteen kommentoitavaksi ja hyväksyttäväksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulle. Po. sopimus liitetään sen osapuolina olevien tonttien ja maanalaisen määräalan pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin/muihin luovutusasiakirjoihin ehtona noudatettavaksi.

Lopuksi todetaan, että vuokralainen on velvollinen huolehtimaan ja osoittamaan Vallilan alueen tulevaa kehittämistä (tämän hetkisen tiedon mukaan korttelit 22559 tai 22553 tai niistä muodostettavat korttelit) varten edellä mainitut 26 autopaikkaa Pohjola Rakennus Oy Suomen esittämälle kehityshankkeelle. Asiasta on kuitenkin sovittava erikseen kaupungin kanssa. Mikäli autopaikkojen osoittaminen po. hankkeelle ei ole mahdollista, sovitaan mainittujen autopaikkojen osoittamisesta erikseen kaupungin kanssa.

Vuokralaiseksi tulevan yhtiön (Vallilan Puiston Parkki Oy) tulee toimittaa pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestys maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelulle ennen maanalaisen määräalan pitkäaikaista vuokraamista. Yhtiöjärjestykseen tulee muun ohella sisällyttää maininta pysäköintiyhtiön toimimisesta omakustannusperiaatteella.

Vuokralaiseksi tulevan yhtiön yhtiöjärjestys on toimitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle 23.4.2021. Yhtiöjärjestykseen on sisällytetty kaupungin edellyttämät ehdot pysäköintiliiketoiminnan omakustannusperusteisuudesta ja siitä, että osakaspysäköintimaksun suuruus tulee määräytyä omakustannusperiaatteen mukaan. Lisäksi yhtiöjärjestykseen on otettu ehdot, joilla varmistetaan asuntokortteleiden 22585, 22556, 22553 tai 22559 (tai niistä muodostettavat korttelit) asukkaiden ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalvelulta.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle on toimitettu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi. Luonnosta ei ole vielä kommentoitu.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 2.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 (182 §) vahvistanut yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määrään alan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti:

-Yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määrään osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

-Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

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

Edellä mainituilla perusteilla maanalaisen määrään maanvuokra määräytyy seuraavasti

m ²	e/m ²	e/m ² (ind. 1994)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1994)
4 740	1	19,94	237	4 725,78

$(4\,740\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,94$

Kiinteä alkuvuosisvuokra (1.4-31.3.) on 4 725,78 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.3.2021-31.3.2022 on 5 119,60 euroa $(4\,725,78 : 12 \times 13)$.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi xx.xx.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinti (Y-tunnus 3105594-4) on merkitty kaupparekisteriin 31.5.2020.

Yhtiön toiminimi on muutettu kaupparekisteriin 23.4.2021 Vallilan Puiston Parkki Oy:ksi.

Lisäehdot

Edellä kerrotuista asioista otetaan lisäehtoja maanvuokrasopimukseen. Muutoin ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.