

Autopaikkatontin (LPA, 2 908 m²) pitkäaikainen vuokraaminen Lammenrannan Pysäköinti Oy:lle (Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33417/3)

LPA-tontti 33417/3, Paletinkierto 9

Hakemus	Lammenrannan Pysäköinti Oy c/o Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 6.9.2022 lähettämällään hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi pysäköintiyhtiölle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kuninkaantammen Lammenrannan alueella olevan rekisteritontin 33417/3 ajankohdasta 1.12.2022 alkaen.
Varauspäätös	<p>Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kuninkaantammen korttelin 33417 autopaikkatontin nro 3 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka. Esityksen liitteenä olleessa perustelumuiustiossa todetaan tontista 333417/3 (LPA) seuraavaa:</p> <p>”Alueen kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintitalo sijoittuu tontille (LPA) 33417/3. Helsingin kaupungin asuntotuotanto on käydyissä neuvotteluissa sitoutunut toteuttamaan kortteleita palvelevan pysäköintitalon. Autopaikkojen toteuttamisesta, niiden sijoittumisesta sekä ylläpidon aiheuttamista kustannuksista tulee sopia tahojen välillä laadittavassa yhteisjärjestelysopimuksessa.</p> <p>Alueen tontteja palvelevan pysäköintilaitoksen toteuttamiseksi tonttia 33417/3 esitetään varattavaksi Helsingin kaupungin asuntotuotannolle.</p> <p>Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan LPA-tontin 33417/3 pysäköintitalon sekä sopimaan sen käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä korttelien 33414 – 33420 toteuttajien kesken.”</p>
Lyhytaikainen vuokraus	<p>Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavan muutoksen nro 12401 mukaisen korttelin 33417 tontin 3 (pinta-ala 2 908 m², os. Paletinkierto 9) perustettavalle pysäköintiyhtiölle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.4.2022 – 31.3.2023.</p> <p>Asuntotontit-päällikön suostumuksella hakijalle on annettu maanomistajan lupa käynnistää tontilla maanrakennustyöt 1.11.2022 alkaen.</p>
Asemakaava ja tonttitiedot	Kaupunginvaltuuston 30.8.2017 hyväksymän, 30.8.2017 vahvistuneen ja 27.10.2017 lain voiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 12401 mukaan tontti 33417/3 kuuluu autopaikkojen

korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 2 908 m². Tontille ei ole asemakaavassa numeroin eikä tehokkuusluvuin osoitettu rakennusoikeutta, mutta tontille on merkitty kirjain "m". Kirjain mahdollistaa liiketilojen toteuttamisen erilliseen siipirakennukseen, joka on toteutettavissa pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Tontille on merkitty maanalainen johtokuja ja rakennusala alueellista jätevedenpumppaamo varten.

Lisäksi tontin pohjoisrajalle sijoittuu läpikulkua palveleva yleinen jalankulkuraitti ja hulevesien tulvavesireitti.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.12.2020. Tontin ensisijainen osoite on Paletinkierto 9, rinnakkaisosoitteen ollessa Kuninkaantammenkierto 26.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan kolme- ja puolikerroksinen maanpäällinen pysäköintilaitos, jonne on suunniteltu sijoitettavan 265 autopaikkaa naapurikortteleiden asuntotonttien velvoiteautopaikoiksi.

Erillisen myymälä- ja liiketilan siipeen on tulossa Helen Sähköverkko Oy:n alueellinen muuntamo (27,5 htm²) sekä liiketilaa yhteensä 100 k-m² / 91 htm². Edellä tarkoitettu alueellinen muuntamo korvaa Lammenrannan toiselle asuntotontille (33419/1) asemakaavassa osoitetun muuntamovarauksen.

Suunnitelmien mukaan tontille sijoittuu myös alueellinen jätevedenpumppaamo sekä pumppaamo varten tarvittavat kunnallistekniset johdot ja putkitukset. Myös muita maanalaisia kunnallisteknisiä johtoja kulkee tontin kautta ja ne sijaitsevat valmiiksi rakennettuina tontin pohjoisreunalla asemakaavan osoittamalla osalla tonttia.

Maaperä

Tontin maaperässä ei ole havaittu olevan epäpuhtauksia.

Vakuuden määrä

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

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 15 000 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuuston 6.5.2020 (130 §) vahvistamien vuokrausperiaatteiden mukaan po. pysäköintitontin osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro.

Edellä mainittuun valtuuston päätökseen ei sisälly liiketilaa koskevaa

vuokrausperiaatetta, mutta asuntontit-päällikön ratkaisun perusteella liiketilan maanvuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana rakennusoikeuden yksikköhintana 14 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Maanvuokra määräytyy seuraavasti:

		€/m ²	nykyhintana	perusvuosi-	alkuvuosi-	
	yksiköt	€/k-m ²		vuokra €	vuokra €	
		(ind.100)	(ind. 2190)	(ind. 100)	(ind. 2190)	
LPA m ²	2 908	1	21,94	145,40	3 184,26	
liiketila k-m ²	100	14	306,60	70	1 533	

(Autopaikoitus: 2 908 x 5 % x 1 €/m² x 21,90)

(Liiketila: 100 x 5 % x 14 €/k-m² x 21,90)

(elinkustannusindeksin pisteluku 9/2022=2190)

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 215,40 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra ajalla 1.12.2022 - 31.12.2023 on 5 110,37 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.12.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 asti.

Rekisteröinti

Lammenrannan Pysäköinti Oy-niminen yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 1.6.2022.

Lisäehdot

Lisäehtojen osalta viitataan vuokrauspäätöksen liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.