

**Muistio/JJH****Yhteispihatontin 49274/11 (AH, 7 307 m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen  
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle yhteispihaa varten (Laajasalo, tontti 49274/11)**

Turumankatu 12, S0149-257, HEL 2023-006500

**Hakemus** Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Y-tunnus: 2634260-7) pyytää 12.5.2023 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi yhteispihatontin (AH) 49274/11 pitkäaikaisesti 1.6.2023 lähtien yhteispihatarkoituksiin.

Palveluyhtiön kanssa on sovittu, että vuokraus alkaa 16.8.2023.

**Varauspäättös** Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49274 asuntotontit 1-10 yhteisesti Peab Oy:lle, TA-Yhtymä Oy:lle/TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Alkuasunnot Oy:lle (nykyään NAL Asunnot Oy).

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteispihatontin (AH) 49274/11 luovutettavaksi pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Asuntotontteja palvelevat autopaikat sijoitetaan yhteispihatontille (AH) 49274/11 toteuttaviin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Pysäköintilaitoksia varten asuntotonttien haltijoille on vuokrattu maanalaisia määräaloja yhteispihatontista (AH) 49274/11.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Yhteispihatonteilla vaihtelee käytäntö lyhytaikaisten vuokrausten osalta. Tonttia 49274/11 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 49274/11 kuuluu asumista palvelemaan 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 7 307 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 12. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.12.2018.

## **Maanalainen pysäköinti, vuokraukset**

Yhteispihatontin (AH) 49274/11 maanalaiset määräalat (neljä määräalaa) on vuokrattu korttelin 49274 asuntotonttien vuokralaisille / omistajille seuraavin jaoin:

- määräala 1 (P1): asuntotontin 492741/ pysäköintiä palveleva alue,
- määräala 2 (P2): asuntotontin 492741/2 pysäköintiä palveleva alue
- määräala 3 (P3): asuntotonttien 49274/3, 9 ja 10 pysäköintiä palveleva alue yhteisesti määräosin ja
- määräala 4 (P4): asuntotonttien 49274/4, 6, 7 ja 8 pysäköintiä palveleva alue.

### Määräala 1 (P1):

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 2.3.2020 (51 §) vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Avalonille (Y-tunnus: 2943018-6, tontti 49274/1) noin 764 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49274/11 (A4149-53). Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.6.2021 (106 §) muuttaa edellä mainittua vuokrausta vuokra-alueen osalta siten, että vuokra-alue on entisen noin 764 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen määräalan yhteispihatontista (AH) 49274/11 sijaan noin 787 m<sup>2</sup> suuruisen maanalaisen määräala yhteispihatontista (AH) 49274/11.

### Määräala 2 (P2):

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 20.6.2019 (177 §) vuokrata pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Silhuetille (Y-tunnus: 2943015-1, tontti 49274/2) noin 899 m<sup>2</sup>:n ja 65,1 m<sup>2</sup>:n suuriset maanalaiset määräalat yhteispihatontista (AH) 49274/11 (A4149-47). Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.6.2021 (105 §)

muuttaa edellä mainittua vuokrausta vuokra-alueen osalta siten, että vuokra-alue on entisten noin 899 m<sup>2</sup>:n ja 65,1 m<sup>2</sup>:n suuruisien maanalaisten määräalojen yhteispihatontista (AH) 49274/11 sijaan noin 996,5 m<sup>2</sup>:n suuruinen maanalainen määräala yhteispihatontista (AH) 49274/11.

#### Määräala 3 (P3):

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.5.2020 (158 §) vuokrata yhteisesti määräosin pitkäaikaisesti TA Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5, 4/49 - tontti 49274/9 ja 21/49 - tontti 49274/10) ja Asunto Oy Helsingin Ariadnelle (Y-tunnus 3020990-5, 24/49 - tontti 49274/3) noin 1 203,5 m<sup>2</sup> ja 66 m<sup>2</sup> suuruiset maanalaiset määräalat (yhteensä noin 1 269,5 m<sup>2</sup>) yhteispihatontista (AH) 49274/11 (A4149-55).

#### Määräala 4 (P4)

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 15.2.2021 (16 §) vuokrata yhteisesti määräosin pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Odysseukselle (Y-tunnus 3164253-2, 40/70, tontti 49274/4), TA Asumisoikeus Oy:lle, (Y-tunnus 0813688-5, 4/70 - tontti 49274/6 sekä 21/70 - tontti 49274/7) ja Asunto Oy Helsingin Turumankatu 14:lle (Y-tunnus 3173465-6, 5/70, tontti 49274/8) noin 56,5 m<sup>2</sup> ja 1 786 m<sup>2</sup>:n suuruiset maanalaiset määräalat (yhteensä noin 1 842,5 m<sup>2</sup>) yhteispihatontista (AH) 49274/11 (A4149-62).

Todetaan, että tonteilla 49274/1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 ja 10 on oikeus ajoon ja kulkuun kannenalaisiin pysäköintilaitoksiin sekä sitä kautta hallinnoimilleen autopaikoille yhteispihatontin (AH) 49274/11 kautta.

Todetaan, että rakennuslupaa on haettu koko pysäköintilaitokselle yhteisesti. Pysäköintilaitokset (P1, P2, P3 ja P4) sijoittuvat maanvuokrasopimukseen liitteenä olevan pohjakuvan ja asemapiirustuksen mukaisesti tontin (AH) 49274/11 alapuolelle.

### **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, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan merkintä- ja käyttösuojituksen mukaisesti.

### **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 yhteispihatonteista 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 49274 koskeva yhteinen yhteisjärjestelysopimus. Asuntontit-tiimin päällikkö päätti 15.1.2021 (3 §) hyväksyä ja liittää mainitun sopimuksen myös osaksi myös yhteispihatontin (AH) 49274/11 myöhemmin tehtävää pitkäaikaista maanvuokrasopimusta seuraavin ehdoin:
  - o Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) tonttien 49274/1-11 sekä tontin 49274/11 maanalaisten määräalojen välillä laadittua liitteenä olevaa yhteisjärjestelysopimusta.

Yhteisjärjestely on rekisteröity 29.1.2022 (rakennusvalvontapalvelut, päätös 4.1.2022, 3 §).

Selvyyden 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. Edelleen selvyuden vuoksi todetaan, että kiinteistörekisteriotteelle on kirjattu myös rakennusrasitetta koskeva päätös, rekisteröintipäivä 29.1.2022.

## **Maaperä**

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 ja 19.6.2008 antamien päätösten 100 § YMK 2009-680 ja 163 § Ymk 2008-1280 sekä ympäristöviranomaisen lausunnon 13.6.2019 mukaisesti.

Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportit:

- Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009
- St1 Helsinki Laajasalo öljyvarasto, Koirasaarentie 34, Helsinki, Golder Associates Oy, 28.11.2008.
- Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Turumankatu 20 ja 24, Helsinki, 28.1.2021

Ympäristökeskus on antanut kunnostustöistä lausunnot 12.11.2009 ja 12.1.2009

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 25 000 euroa.

## **Vuokrausperiaatteet**

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa mm. yhteispihatontille (AH) 49274/11 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 tonttineliohinnana 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. 2312)	perusvuosi vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2312)
7 307	1	23,12	365,35	8 446,89

(7 307 m<sup>2</sup> x 1 e/m<sup>2</sup> x 5 %)

Perittävä alkuvuosivuokra on 8 446,89 euroa.

## Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 16.8.2023 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.