

MUISTIO/JJH

7.12.2020

Autopaikkatontin (LPA) määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Hertalle (Herttoniemi, Siilitie, tontti 43157/2)

HEL 2020-010108

Siilitie 10

Taustaa

Herttoniemen Siilitiellä (Siilikuja) sijaitsevalle autopaikkatontille (LPA) 43157/2 on tarkoitus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12444 (Herttoniemen sairaalan alue) mukaan sijoittaa asuntotonttia (AK) 43124/4, lähipalvelurakennusten tonttia (PL) 43157/1 (suunniteltu päiväkotitontti) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) palvelevia autopaikkoja. Autopaikkatontille (LPA) 43157/2 on tarkoitus sijoittaa 18 asuntotonttia (AK) 43124/4 palvelevaa maantasoautopaikkaa.

Asemakaavaa laadittaessa tarkoitus on ollut, että alueella olevat sairaalan ja terveysaseman rakennukset poistuvat käytöstä ja niiden tilalle rakennetaan asuintaloja. Sairaalan rakennus ei kuitenkaan ole poistunut käytöstä vaan toimii väistötilana. Myös terveyskeskuksen rakennuksen toimii väistötilana. Alueella on siten edelleen tarvetta myös Soten ja HUS:in autopaikoille. Asuntotontin (AK) 43124/4 alueella on aikaisemmin sijainnut sairaalaa, terveyskeskusta ja liikuntapuistoa palvelevia autopaikkoja. On sovittu, että autopaikkatonttia (LPA) 43157/2 ei vielä toteuteta kaavan edellyttämällä tavalla vaan Siilitien/Siilikujan alueen pysäköinti järjestellään väliaikaisesti siten, että pysäköintiä ulotetaan kaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle (pp/h) sekä osin myös puiston alueelle. Näin kaikki tarvittavat autopaikat saadaan mahtumaan alueelle, kun asuntotontin (AK) 43124/4 rakentaminen alkaa.

Asuntotontti (AK) 43124/4 on vuokrattu pitkäaikaisesti asuntotarpeisiin Asunto Oy Helsingin Hertalle. Asunto Oy Helsingin Hertalla vuokrataan myös määräala (noin 353 m²:n suuruinen määräala) autopaikkatontista (LPA) 43157/2 pysäköinti varten. Asuntohanke ei kuitenkaan vielä vuokraushetkellä voi tosiasiallisesti sijoittaa asuntotonttia (AK) 43124/2 palvelevia 18 autopaikkaa niiden lopulliselle paikalla (vuokra-alue) vaan autopaikat sijoitetaan väliaikaisesti noin 353 m²:n suuruiselle alueelle osin autopaikkatontin (LPA) 43157/2 alueelle ja osin asemakaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle (pp/h).

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Hertta pyytää 9.10.2020 toimittamallaan hakemuksellaan, että autopaikkatontista (LPA) 43157/2 vuokrataan määräala asuntohankkeen autopaikkoja varten 16.10.2020 alkaen.

Sähköpostitse on erikseen sovittu, että vuokraus alkaa 1.12.2020.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.12.2017 hyväksymän ja 2.2.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12444 (Herttoniemen sairaalan alue) mukaan tontti 43157/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontille on osoitettu asuntotontin (AK) 43124/4, lähipalvelurakennusten tontin (PL) 43157/1 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) palvelevia autopaikkoja.

Tontin 43157/2 osoite on Siilitie ja pinta-ala 1 741 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.6.2020.

Autopaikkatontin (LPA) 43157/2 lohkominen ja rekisteröinti

Kaupunki vastaa autopaikkatontin (LPA) 43157/2 lohkomis- ja rekisteröintikustannuksista, koska tontille on tarkoitus sijoittaa myös kaupunkia palvelevia autopaikkoja.

Autopaikkojen tarve

Asemakaavaa laadittaessa tarkoitus on siis ollut, että alueella olevat sairaalan ja terveysaseman rakennukset poistuvat käytöstä ja niiden tilalle rakennetaan asuintaloja. Sairaalan rakennus ei kuitenkaan ole poistunut käytöstä vaan toimii väistötilana. Myös terveyskeskuksen rakennuksen toimii väistötilana. Siilitien/Siilikujan alueella on siten edelleen tarvetta myös Soten ja HUS:in autopaikoille.

Asuntotontin (AK) 43124/4 alueella on aikaisemmin sijainnut sairaalaa, terveyskeskusta ja Herttoniemen liikuntapuistoa palvelevia autopaikkoja. Asuntotontin (AK) 43124/2 rakentamisen aloittamisen vuoksi alueelta poistuu useita autopaikkoja. On sovittu, että kaavanmukaista autopaikkatonttia (LPA) 43157/2 ei vielä toteuteta asemakaavan edellyttämällä tavalla vaan Siilitien/Siilikujan alueen pysäköintiä järjestellään väliaikaisesti siten, että alueelle saadaan mahtumaan myös Soten ja HUS:in tarvitsevat autopaikat asuntotonttia (AK) 43124/4 ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta palvelevien autopaikkojen lisäksi (kaavan mukaista päiväkotitonttia ei olla toteuttamassa vielä

muutama vuoteen). Siilitien/Siilikujan alueen pysäköintiä ulotetaan kaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle (pp/h) sekä osin myös puiston alueelle. Näin kaikki tarvittavat autopaikat saadaan mahtumaan Siilitien/Siilikujan alueelle, kun asuntotontin (AK) 43124/4 rakentaminen alkaa.

Asuntohankkeen autopaikat ja niiden sijoittaminen

Asunto Oy Helsingin Hertan (asuntohanke) asemakaavan ja rakennusluvan mukaisista autopaikoista kuusi autopaikkaa sijoitetaan asuntotontille (AK) 43124/4 ja 18 sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 43157/2. Asuntohankkeelle vuokrataan pitkäaikaisesti noin 353 m²:n suuruinen määräala (vuokra-alue, ns. lopullinen alue) autopaikkatontista (LPA) 43157/2 pysäköintiä varten.

Asuntohankkeen autopaikkatontille (LPA) 43157/2 tulevat 18 autopaikkaa sijoitetaan Siilitien/Siilikujan alueen pysäköintitilanteesta johtuen kuitenkin väliaikaisesti noin 353 m²:n suuruiselle alueelle osin autopaikkatontin (LPA) 43157/2 alueelle ja osin asemakaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle (pp/h).

Asuntotontin (AK) 43124/4 varauspäätös

Asemakaavan ja asuntotonttia (AK) 43124/4 koskevan varauspäätöksen mukaan asuntotonttia (AK) 43124/4 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa osin asuntotontille (AK) 43124/4 ja osin autopaikkatontille (LPA) 43157/2. Varauspäätöksen mukaan varauksensaajan tulee toteuttaa autopaikkatontin (LPA) 43157/2 pohjarakentaminen sorapintaan saakka kustannuksellaan pinnoite poissulkien. Hanke saa vastineeksi käyttää ko. LPA-tonttia koko rakentamisen ajan, mikäli LPA-tontin käyttöä ei sovita järjestettäväksi toisin.

Koska autopaikkatontin (LPA) 43157/2 alueella on edelleen väliaikaisesti myös Soten ja HUS:in autopaikkoja, LPA-tontin toteuttamisessa ei ole voitu edetä varauspäätöksessä mainitulla tavalla. Asuntohanke ei siten toteuta LPA-tonttia sorapintaan saakka eikä myöskään käytä aluetta rakentamisen aikana.

Asuntohankkeen väliaikaiset autopaikat

Siilikujan alueprojektin kokouksissa on sovittu, että pysäköintiä ulotetaan väliaikaisesti autopaikkatontin (LPA) 43157/2 ohella kaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen

osalle (pp/h) sekä osin myös puiston alueelle, jotta kaikki tarvittavat autopaikat saadaan sijoitettua Siilitien/Siilikujan alueelle.

Asuntotonttia (AK) 43124/4 palvelevat autopaikkatontille (LPA) 43157/2 sijoitettavat 18 autopaikkaa sijoitetaan väliaikaisesti noin 353 m²:n suuruiselle määräalalle. Alue (määräala) sijoittuu asuntontin (AK) 43124/4 viereen osin asemakaavassa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle (pp/h) sekä osin autopaikkatontille (LPA) 43157/2.

Asuntohanke vastaa kustannuksellaan asuntontin (AK) 43124/4 väliaikaisten autopaikkojen (18 autopaikkaa) toteuttamisesta. Edelleen asuntohanke vastaa kustannuksellaan mainitun alueen kaikesta ylläpidosta ja huollosta sekä mahdollisesta uudistamisesta ja peruskorjaamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki toteuttaa kustannuksellaan Siilitien/Siilikujan alueen muun väliaikaisen pysäköinnin (pl. asuntohankkeen autopaikat) vaatiman rakentamisen ja järjestelyt.

Autopaikkojen siirtäminen lopulliselle alueelle

Vaikka asuntohankkeen autopaikkatontille (LPA) 43157/2 sijoitettavat 18 autopaikkaa sijoitetaan väliaikaisesti hieman eri paikalle kuin mihin ne lopullisesti on tarkoitus sijoittaa, hankkeelle vuokrataan pitkäaikaisesti autopaikoitusta varten autopaikkojen lopullista sijoituspaikkaa vastaava alue (määräala autopaikkatontista (LPA) 43157/2). Autopaikkojen väliaikainen sijoittaminen huomioidaan määräalan maanvuokrasopimuksessa.

Väliaikaisen pysäköintijärjestelyn päätyttyä kaupunki vastaa kustannuksellaan asuntohankkeen autopaikkatontille (LPA) 43157/2 sijoitettavien 18 autopaikan siirtämisestä/rakentamisen toteuttamisesta niiden lopulliselle paikalle (lopullinen alue/vuokra-alue). Viereisen Herttoniemen liikuntapuiston perusparannus on tarkoitus alkaa noin vuonna 2022. Tämä vaikuttaa myös Siilikujan alueen pysäköintiin. Tarkoitus on, että asuntohankkeen autopaikkatontille (LPA) 43157/2 sijoitettavat autopaikat siirretään samalla niiden lopulliselle paikalle (vuokra-alue).

Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että kaupunki osoittaa asuntohankkeelle väliaikaiset autopaikat asuntohanketta palvelevien autopaikkojen (18 autopaikkaa) siirtämisen lopulliselle alueelle (vuokra-alue) ajaksi. Kaupunki vastaa kustannuksellaan autopaikkojen 18 (autopaikkaa) siirron ajaksi tarvittavien väliaikaisten autopaikkojen mahdollisesta rakentamisen toteuttamisesta.

Kustannusten jako

Kuten aiemmin on mainittu asuntohanke vastaa kustannuksellaan asuntotontin (AK) 43124/4 väliaikaisten autopaikkojen (18 autopaikkaa) kaikesta rakentamisesta. Kaupunki puolestaan vastaa kustannuksellaan asuntohankkeen autopaikkojen (18 autopaikkaa) siirtämisestä/rakentamisen toteuttamisesta niiden lopulliselle alueelle (vuokra-alue).

Asuntohankkeen autopaikkatontille (LPA) 43157/2 sijoittuvien 18 autopaikan rakentamisen toteuttamisesta ja kustannusten jaosta on laadittu erillinen sopimus, joka liitetään asuntohankkeelle pitkäaikaisesti autopaikkatontista (LPA) 43157/2 vuokrattavan määräalan maanvuokrasopimukseen.

Asuntohanke on velvollinen korvaamaan myöhemmin toteuttavien lopullisten autopaikkojen rakentamisen toteuttamisen kustannukset kaupungille. Asuntohanke korvaa mainitut kustannukset kaupungin lähettämällä laskun mukaisesti. Em. järjestelyllä pyritään siihen, ettei asuntohankkeen tarvitse osallistua autopaikkojensa kustannuksiin enää autopaikkojen siirtämisen yhteydessä vaan asuntohankkeen voidaan katsoa maksaneen asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat jo asuntohankkeen rakennusvaiheessa. Autopaikkojen siirtäminen lopulliselle paikalle tapahtuu tämän hetken arvion mukaan vasta rakentamisvaiheen päätyttyä.

Vuokrattava määräala Asunto Oy Helsingin Hertalle vuokrataan pitkäaikaisesti noin 353 m²:n suuruinen määräala autopaikkatontista (LPA) 43157/2.

Todettakoon, että mainittu noin 353 m²:n suuruinen vuokra-alue saattaa hieman tarkentua liikuntapuiston perusparannuksen suunnitelmien valmistuttua. Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy, että vuokra-aluetta voidaan joutua tulevaisuudessa tarkistamaan vastaamaan valmistuneita suunnitelmia.

Rasitteenluonteiset ehdot ja ajoyhteys

Vuokralaisella on oikeus käyttää vuokra-alueen ulkopuolelle jäävää autopaikkatonttia (LPA) 43157/2 vuokra-alueelle kulkemiseen (ajoyhteys). Vuokralainen on velvollinen ajoyhteyden osalta kustannuksellaan tarvittaessa laatimaan ajoyhteyden käytön edellyttämät mahdolliset rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön) hyväksyttäväksi.

Vuokralainen on edelleen velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin myös yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja myös yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä mahdollisia rasitteidenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupungin (maankäyttö- ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön) hyväksyttäväksi.

Vuokra-alueelle voidaan sijoittaa maanalaisia johtoja.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella tai vuokralaisen käyttöön väliaikaisesti osoitetulla pysäköintialueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueelle rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, määräytyy kaupungin ja vuokralaisen välinen vastuun-jako vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 9.9.2020 (197 §) vahvistaa kaupunginvaltuustolle, että Herttoniemessä sijaitsevan autopaikkatontin (LPA) 43157/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/ m ² (ind. 100)	e/ m ² (ind. 19,79)	perusvuosivuokra e (ind 100)	alkuvuosivuokra e (ind 19,79)
353	1	19,79	17,65	349,29

(353 x 1 x 5 % x 19,79)

Perittävä vuokra ajalta 1.12.2020 – 31.12.2021 (yhteensä 13 kk) on siten 378,40 euroa.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Hertta (Y-tunnus 3089060-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.10.2019.