

Muistio/MIK**Autopaikkatonttien (LPA, LPA-1) pitkäaikainen vuokraaminen (Vartiokylä, Puotila, tontit 45205/9 ja 15) sekä vuokrasopimuksen muuttaminen (L1145-33)**

Klaavuntie 13b, A4145-71 ja Rättärinpolku 2a, A4145-70
HEL 2021-007638

Hakemus Puotilan Ostoskeskus Oy (y-tunnus 0234337-3) on pyytänyt, että kaupunki vuokraisi sille Puotilasta autopaikkatontit 45205/9 (LPA-1) ja 45205/15 (LPA) autopaikoitusta varten.

Myöhemmin on sovittu, että autopaikkatontit vuokrataan pitkäaikaisesti 1.11.2021 alkaen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 8.4.2020 hyväksymän ja 26.5.2020 voimaan tulleen asemakaavan nro 12595 sekä 25.1.2021 vahvistuneen tonttijaon nro 13587 mukaan tontit 45205/9 ja 45205/15 kuuluvat autopaikkojen korttelialueeseen (LPA/LPA-1).

Tontin 45205/9 pinta-ala on 325 m² ja osoite on Klaavuntie 13 b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.3.2021.

Tontin 45205/15 pinta-ala on 595 m² ja osoite on Rättärinpolku 2a. Tonttia ei vielä ole lohkottu. Tontti muodostuu seuraavasti

- 310 m²:n suuruinen määräala tontista 91-45-205-5
- 186 m²:n suuruinen määräala tontista 91-45-205-6
- 99 m²:n suuruinen määräala tontista 91-45-205-7

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomisen.

Vuokra-alue ja sille sijoitettavat autopaikat

Tontille 45205/9 on tarkoitus sijoittaa tonttia 45205/13 palvelevia autopaikkoja.

Tontille 45205/15 on tarkoitus sijoittaa tonttia 45205/12 ja 13 palvelevia pysäköintipaikkoja. Näiden asuntotonttien tulevat toteuttajat ovat laatineet hallinnanjakosopimuksen, jonka mukaan tontille 15 toteutetaan 10 autopaikkaa, jotka palvelevat tonttia 45205/12 sekä 21 autopaikkaa, jotka palvelevat tonttia 45205/13.

Ajo vuokrattavalle pysäköintitontille 45205/15 tapahtuu tontilla 45025/14 sijaitsevan pysäköintilaitoksen kanssa. Puotilan Ostoskeskus Oy on laatinut rasitesopimuksen tontin 14 vuokralaisen kanssa. Asuntotonttitiimin päällikkö on hyväksynyt rasitesopimuksen 18.10.2021 § 154.

Asemakaavan nro 12595 mukaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on tarkoitus sijoittaa tontin 45245/1 (AK) autopaikkoja. Nämä autopaikat sijaitsevat LPA-tontilla 45205/14.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tontin 45205/9 alueella on johtoja sekä kadun ja pysäköintialueen rakenteita.

Tontin 45205/15 maaperässä on yhdessä tutkimuspisteessä todettu kynnysarvon ylittävä arseenipitoisuus (Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Puotilan ostoskeskus, Ramboll Finland Oy, 28.8.2020). Vuokralaisen on otettava kynnysarvon ylittävät haitta-ainepitoisuudet huomioon kaikessa maarakentamisessa. Mikäli kyseiset maa-ainekset poistetaan alueelta, on ne toimitettava paikkaan, jolla on lupa ottaa vastaan kyseisiä maa-aineksia. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu).

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteissä 1 ja 2 (vuokrasopimusluonnokset).

Vuokrattavat autopaikkatontit ovat olleet osittain Puotilan Ostoskeskus Oyn vanhaa vuokra-aluetta, eikä vuokranantajan vastuu koske vanhan vuokrasuhteen aikana vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.10.2021 (154 §) kaupungin osalta hyväksyä ja allekirjoittaa autopaikkatonttien 45205/14 ja 15 välisen muun muassa kulkuyhteyttä koskevan rasitesopimuksen sekä oikeuttaa mainitun sopimuksen mukaisesti kunkin tontin omistajan/vuokralaisen kaupunkia enempää kuulematta omalla kustannuksellaan hakemaan sopimuksen mukaisen rasitteen/rasitejärjestelyn perustamista ja kiinteistörekisteriin merkitsemistä.

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti liittää mainitun sopimuksen autopaikkatontin (LPA) 45205/14 maanvuokrasopimukseen. Rasitesopimusta koskevat ehdot on huomioitu suunnitellun tontin 45205/15 maanvuokrasopimuksessa. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan rasitesopimusta ja sopimus tullaan liittämään maanvuokrasopimukseen.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tontteja 45205/9 ja 15 koskevia vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteet tultaneen esittämään vahvistettavaksi seuraavasti:

- autopaikkatonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.
- vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

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

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tonttien maanvuokrat määräytyvät seuraavasti:

Tontti	m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 20,26)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 20,26)
45205/9	325	1	20,26	16	329
45205/15	595	1	20,26	30	603
yhteensä				46	932

(325 x 1 x 5 % x 20,26)
(595 x 1 x 5 % x 20,26)

Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokra on siten 31.12.2022 saakka 932 euroa, jolloin vuokra-ajalta 1.11.2021-31.12.2022 (14 kk) perittävä vuokra on 1087 euroa (932 : 12 x 14).

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.11.2021 ja vuokraus on voimassa 31.10.2051 saakka.

Vuokrasopimusten vuokra-aikaa on tarkoitus jatkaa 31.12.2080 saakka, kun kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatteita koskevan päätös on saanut lainvoiman.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Autopaikkatontteihin 45205/9 ja 15 kohdistuu Puotilan Ostoskeskus Oy:n vanhan, vielä toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen alueita. Puotilan Ostoskeskus Oyn vanhaa liiketontin vuokrasopimusta tulee muuttaa autopaikkatonttien vuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä siten, että autopaikkatonttien alueelle jäävät osat poistetaan liiketontin vuokra-alueesta.

Tontin 45205/5 vuokrasopimusta 19624/L1145-33 muutetaan seuraavasti

- vuokrasopimusalueen pinta-ala pienenee entisestä noin 1253 m²:stä noin 765 m²:iin. Kartta liitteenä 3.
- vuokran määrä ei muutu.
- vuokrasopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.