

Muistio

Asuntotontin (A) p-alueen ja autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle (Viikki, Viikinmäki, tontin 36119/1 noin 147 m²:n suuruinen määräala (p-alue) ja tontti 36119/2)

Tontin 36119/1 määräala: Ristiretkeläistenkatu 2, Harjannetie 21, A4136-109, HEL 2019-012724
Tontti 36119/2: Ristiretkeläistenkatu 4, Harjannetie 23, A4136-106, HEL 2019-012724

Hakemus Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy (Y-tunnus 2168628-3) pyytää 19.5.2020 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille 1.7.2020 alkaen:

- autopaikkatontin (LPA) 36119/2 tonttien 36117/1 ja 3 sekä tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan ja tontin 36119/3 autopaikkoja varten
- asuntotontin (A) 36119/1 noin 147 m²:n suuruisen määräalan (p-alue) asuntotontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan autopaikkoja varten

Vuokralaisen kanssa on sovittu, että vuokraukset merkitään alkamaan louhinnan perusteella 1.6.2020 alkaen.

Varauspäätös Autopaikkatontista 36119/2 ei noudatetun käytännön mukaisesti ole tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan pysäköintialue, jonne sijoitetaan tonttien 36117/1 ja 3 sekä tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisen määräalan ja tontin 36119/3 autopaikkoja.

Myöskään asuntotontin 36119/1 määräalasta (p-alue) ei ole tehty varauspäätöstä.

Lyhytaikainen vuokraus

Autopaikkatontista 36119/2 eikä asuntotontin 36119/1 määräalasta (p-alue) ole aiemmin noudatetun käytännön mukaisesti tehty lyhytaikaista maanvuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 mukaan autopaikkatontti 36119/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

P-alue sijaitsee asuinrakennusten korttelialueen (A) tontilla 36119/1.

Kysymys on maatasoisista autopaikoista, joten niille ei ole merkitty kaavaan rakennusoikeutta.

Tonttiedot

Tontin 36119/2 pinta-ala on 680 m² ja osoite Ristiretkeläistenkatu 4/ Harjannetie 23. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.2.2012.

Tontin 36119/1 pinta-ala on 1 350 m² ja osoite Ristiretkeläistenkatu 2/ Harjannetie 21. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.12.2011.

Tontin 36119/1 p-alueen pinta-ala on noin 147 m².

Taustaa korttelien 36117 ja 36119 asuntotonttien autopaikkajärjestelystä

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11250 (lainvoimainen 27.5.2005) ja siihen perustuvien Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n alkuperäisten yhteisjärjestelylaskelmien 20.4.2007 ja 7.5.2007 (autopaikkaluetteloiden) mukaan tonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 käyttöön tuli toteuttaa yhteensä 67 autopaikkaa, joista tuli sijoittaa yhteensä 55 autopaikkaa mainitulle pysäköintiyhtiölle vuokrattaville tonteille (LPA) 36116/2 (6 ap), 36117/2 (28 ap) ja 36119/2 (21 ap).

Asemakaavaa täydentävän nykyisen autopaikkojen laskentaohjeen ja myönnettävien rakennuslupien mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa tontin 36117/1 käyttöön 12, tontin 36117/3 käyttöön 12, tontin 36119/1 käyttöön 12 ja tontin 36119/3 käyttöön 12 autopaikkaa eli yhteensä 48 autopaikkaa.

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n ja asuntotonttien 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 vuokralaisten välillä sovitun järjestelyn perusteella autopaikkoja ei sijoiteta muun muassa kalliiden louhintakustannusten perusteella tontille 36117/2, vaan mainittu tontti vuokrataan yhteisesti määräosin tonttien 36117/1 ja 3 vuokralaisille yhteispiha-alueeksi tai vastaavaksi yhteiseksi alueeksi, ja mainitut neljä asuntotonttia sijoittavat yhteensä 51 autopaikkaa (47 autopaikkaa + 4 ylimääräistä autopaikkaa) entisen 55 autopaikan sijasta pysäköintiyhtiölle vuokrattaville autopaikkatonteille tai pysäköintialueille seuraavasti:

Tontti (LPA) 36109/1

Tontti 36119/3 sijoittaa 2 autopaikkaa tontille 36109/1.

Tontti 36117/1 sijoittaa 2 ylimääräistä autopaikkaa tontille 36109/1.

Tontti 36117/3 sijoittaa 2 ylimääräistä autopaikkaa tontille 36109/1.

Tontti (LPA) 36116/2

Tontti 36117/3 sijoittaa 3 autopaikkaa tontille 36116/2.

Tontti (A) 36119/1 (p-alue)

Tontti 36119/1 sijoittaa 12 autopaikkaa tontin 36119/1 p-alueelle.

Tontti (LPA) 36119/2

Tontti 36117/1 sijoittaa 13 autopaikkaa tontille 36119/2.

Tontti 36117/3 sijoittaa 14 autopaikkaa tontille 36119/2.

Tontti 36119/1 sijoittaa 1 autopaikan tontille 36119/2.

Tontti 36119/3 sijoittaa 2 autopaikkaa tontille 36119/2.

Asuntotontit 36117/1 ja 3 on vuokrattu pitkäaikaisesti As Oy Helsingin Jylhälle. Asuntotontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruinen määräala sekä asuntotontti 36119/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti As Oy Helsingin Kalliopuistolle. Em. asuntotonttien tai määräalojen pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset sisältävät ehdon, jonka mukaan vuokralaiset ovat velvollisia liittymään edellä mainittujen autopaikkojen osalta osakkaaksi Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:hyn, merkitsemään ja ostamaan tontin autopaikkoja vastaavat pysäköintiyhtiön osakkeet niiden nimellisarvosta Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (entinen Pihlajiston Kiinteistöt Oy) Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallituksen määräämänä ajankohtana ja suorittamaan Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:lle kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla maksettavan kunkin autopaikan liittymismaksun indeksitarkistuksineen sekä tekemään mainitun pysäköintiyhtiön kanssa pysäköintisopimuksen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Autopaikkatonttia 36119/2 ja asuntotontin 36119/1 määräalaa (p-alue) koskee vuokrasopimusten liitteeksi otettava yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan muun muassa autopaikkojen ja johtojen sijoittamisesta.

Tonteilla 36117/1 ja 3 sekä tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisella määräalalla ja tontilla 36119/3 on oikeus ja velvollisuus sijoittaa autopaikoistaan yhteensä 30 paikkaa vuokralaisen kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti autopaikkatontille 36119/2 seuraavasti:

- Tontti 36117/1: 13 autopaikkaa
- Tontti 36117/3: 14 autopaikkaa
- Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruinen määräala: 1 autopaikka
- Tontti 36119/3: 2 autopaikkaa

Tontin 36119/1 noin 1 203 m²:n suuruisella määräalalla on oikeus ja velvollisuus sijoittaa 12 autopaikkaa asuntotontin 36119/1 määräalalle (p-alue).

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan po. yhteisjärjestelysopimusta.

Lisäksi vuokrasopimukseen sisällytetään aina yleinen rasite-ehto, jonka mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijoitettavien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Maaperä

Autopaikkatontin 36119/2 ja asuntontin 36119/1 määräalan (p-alue) maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti. Uudenmaan ELY keskus on lausunnollaan 4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista. Kunnostuksesta on laadittu osaloppuraportti: Viikinmäki, kortteli 36119, pilaantuneen maaperän puhdistus, loppuraportti, Ramboll Finland Oy, 7.3.2019.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2019 (342 §) vahvistaa autopaikkatontille 36119/2 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro.

Koska asuntotontin 36119/1 määräala (p-alue) vuokrataan asuntotontin 36119/1 autopaikkoja varten, on perusteltua soveltaa edellä mainittua 1 euron kerrosneliömetrihintaa myös asuntotontin 36119/1 määräalan (p-alue) vuokrauksessa.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla vuokra-alueiden vuokraushinnat määräytyvät seuraavasti:

	m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1966)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind. 1966)
36119/1 määräala (p-alue)	147	1	19,66	7,35	144,50
36119/2	680	1	19,66	34,00	668,44

$(147 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,66$

$(680 \text{ m}^2 \times 1 \text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,66$

Vuokra-aika

Helsinki

Vuokra-aika alkaa 1.6.2020 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy (Y-tunnus 2168628-3) on merkitty kaupparekisteriin 3.3.2008.