

Liite 3, Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen autopaikoitusta varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontin 10632/5 maanalainen määräala)

Priki Venuksen kuja 3

Hakemus

Saraco D&M Oy pyytää 5.6.2018 päivätyllä hakemuksella yhteispihatontin (AH) 10632/5 alapuolisen määräalan pitkäaikaista vuokraamista yhteisesti määräosin Settlementtiasunnot Oy:lle (tontti 10632/1) (11/69), Asunto Oy Sompasaaren Hansalaituri, Helsingille (tontti 10632/2) (23/69), Asunto-osakeyhtiö Helsingin Albatrossille (tontti 10632/3) (21/69) ja A-Kruunu Oy:lle (tontti 10632/4) (14/69) autopaikoitusta varten 1.8.2018 alkaen.

Tontille 10632/5 rakennetaan asuntotontteja 10632/1-4 palveleva pysäköintilaitos.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen

- asuntotontin (AK) 10632/1 Settlementtiasunnot Oy:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- asuntotontin (AK) 10632/2 Oulun Rakennusteho Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- asuntotontin (AK) 10632/3 Saraco D&M Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja rakennuttajakonsulttialoitteisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten 31.12.2017 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- asuntotontin (AK) 10632/4 A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja Kehittyvä kerrostalo-hankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontti 10632/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

AH-korttelialueella saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja. AK- ja AKS-korttelialueella rakennusrungon sisään on

varattava riittävä tila AH-korttelialueella sijaitsevan pysäköintihallin pois-toilmakanavien johtamiseksi katolle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttitiedot

Tontti 10632/5 on merkitty 1.9.2017 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 717 m² ja osoite Priki Venuksen kuja 3. Tontille ei ole merkitty rakennusoikeutta.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö päätti 10.7.2017 (96 §) vuokrata yhteisesti määräosin Settlementtiasunnot Oy:lle (11/69), Asunto Oy Sompasaaren Hansalaiturille (23/69), Saraco D & M Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (21/69) ja A-Kruunu Oy:lle (14/69) Helsingin kaupungin 10. kaupungin osan (Sörnäinen) korttelin 10632 19.6.2017 hyväksytyn tonttijaon nro 12984 mukaista tonttia 5 vastaavan alueen (pinta-ala 1 717 m², os. Sompasaarenlaituri) alapuolisen noin 1 717 m²:n suuruisen määräalan rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.8.2017 – 31.7.2018 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-26).

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 / 38 § mukaisesti.

Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Yksityiset pysäköintilaitokset

Asuntotonttien tehtävänä on toteuttaa kustannuksellaan niiden autopai-koitusta palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisten

yhteydessä. Asuntotonttien vuokralaiset/omistajat omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa yhteispihatonteista asuntotonttien luovutusten ohella erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla luovutuksensaajille maanalaista alueita laitosten toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitoksiin toteutettavat autopaikat säilyvät asuntotonttien asukkaiden käytössä.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Tontit –yksikön päällikkö on todennut 22.6.2017 (44 §) Serum Arkkitehdit Oy:n suunnitteleman pysäköintilaitoksen Settlementtiasunnot Oy:lle, Asunto Oy Sompasaaren Hansalaiturille, Saraco D & M Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja A-Kruunu Oy:lle vuokrattavalle 10. kaupunginosan (Kalasatama) korttelin nro 10632 tontille 5 laadittavan vuokrasopimuksen mukaiseksi.

Piirustukset esittävät rakennettavaksi tonttien 10632/1, 2,3 ja 4 yhteiskäyttöisen lämmittämättömän pysäköintihallin pihakannen alla. Pysäköintihallissa on yhteensä 69 autopaikkaa.

Kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt 19.12.2017 (506 §) pysäköintilaitoksen toteuttamiseen rakennusluvan. Pysäköintilaitoksen kokonaisala on 1 838 m².

Yhteispihatontin 10632/5 alapuolelta on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti yksityistä kannenalaista pysäköintilaitosta varten määrääla (1 717 m²).

Rakennusluvan mukaan laitos ulottuu suunnitelmien mukaan tontin 10632/5 lisäksi osittain myös asuntotonteille 10632/1, 2 ja 4. Poistohormi on tontilla 3. Rakenteiden sekä ajo- ja jalankulku yhteyksien osalta laitoksen toteuttaminen ja käyttö ym. turvataan tonttien välisillä rasitteenluonteisilla ehdoilla.

Pysäköintilaitokseen toteutetaan arviolta 69 autopaikkaa.

Tonteilla (AK) 10632/1, 2, 3 ja 4 on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12200 ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (69 kpl, 65 %) mainittuun pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10632/1	11 autopaikkaa
tontti 10632/2	23 autopaikkaa
tontti 10632/3	21 autopaikkaa
tontti 10632/4	14 autopaikka
Yhteensä	69 autopaikkaa

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityt autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- yhteispihatonttien (AH) 10630/5, 10631/5, 10632/5, 10633/5, 10634/5, 10635/5, 10636/7 ja 10637/5 alapuolisten asuntonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastavana kerrosneliometri- tai neliometrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10632/5 ja sen alapuolisen määräalan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1946)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1946)
1 717	1	19	86	1 674

$(1\ 717 \times 1 \times 5\ %) \times 19,46$

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.