

## Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen alueen pitkäaikainen vuokraaminen autopaikoitusta varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontin 10652/5 alapuolinen alue)

Kalasatamankatu 34

### Hakemus

Jatke Uusimaa Oy pyytää 6.4.2023 toimitetulla hakemuksella yhteispihatontin (AK ah-pih) 10652/5 alapuolisen alueen pitkäaikaisesta vuokraamisesta yhteisesti määräosin (autopaikkojen mukaisessa suhteessa) asuntotonttien 10652/1, 3, 4, 7, 8 ja 9 vuokralaisille autopaikoitusta varten 16.4.2023 alkaen

Mainittujen tonttien autopaikoitusta palveleva yksikerroksinen pysäköintilaitos 1 toteutetaan pääosin yhteispihatontin (AK ah-pih) 10652/5 (105 autopaikkaa) ja osin asuntotontin 1 alapuolelle (14 autopaikkaa). Lisäksi mainittujen tonttien autopaikoitusta varten toteutetaan pysäköintilaitos 2 tonttien 10652/7, 8 ja 9 alapuolelle (24 autopaikkaa). Autopaikat ovat nimeämättömiä.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan

- tontin (AK) 10652/1 asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10652/3 NAL Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10652/4 Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) Hitas-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10652/6 yhteisesti Jatke Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2469096-6) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) Hitas-omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ja muun muassa seuraavin ehdoin.
- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan Jatke Uusimaa Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasunto-  
tuotantona ja noin puolet Asuntosäätiön Asumisoikeus

Oy:lle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja Asutosäätiön Rakennuttaja Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistus-asuntotuotantona. Asuntosäätiön osuudesta noin puolet tulee olla Hitas-omistus-asuntotuotantoa ja noin puolet asumisoikeusasuntotuotantoa.

- Hitas-asunnot toteutetaan Hitas I-ehdoin.

#### Varausajan jatkaminen

Tonttipäällikkö päätti 21.1.2022 (6 §) jatkaa tonttien 10652/3, 4 ja 6 (7, 8 ja 9) varausaikaa 31.12.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 27.1.2022 (9 §) jatkaa tontin 10652/1 varausaikaa 31.12.2022 saakka muutoin entisin ehdoin.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10652/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-alueita (AK ah-pih).

Tontille 10652/5 saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen pyöräpysäköintilaitoksen. Mainitulle tontille on merkitty myös pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.

AK-kortteleissa 10651-10653, 10656 ja 10657 pysäköintipaikat tulee rakentaa pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>, paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>. Määräys ei koske erityisasumista. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Toimistot 1 ap/380 k-m<sup>2</sup> - 1 ap/320 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

#### Tonttiedot

Tontti 10652/5 on merkitty 05.02.2022 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 3 575 m<sup>2</sup> ja osoite Kalasatamankatu 34/Verkkoneula 2a.

## Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 11.04.2022 (73 §) valtuuttaa Helsingin kaupungin asuntotuotannon (Y-tunnus 0201256-6) Helsingin Asumisoikeus Oy:n lukuun, NAL Asunnot Oy:n (Y-tunnus 0950402-9), Lakea Oy:n (Y-tunnus 0182213-7) Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren lukuun, Jatke Uusimaa Oy:n (Y-tunnus 2469096-6) Asunto Oy Helsingin Saran lukuun, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus 0787027-9) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus 0787027-9) Asunto Oy Helsingin Capellan lukuun hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10652 yhteispihatontin 5 (AK ah-pih) (kiinteistötunnus 91-10-652-5, pinta-ala 3 575 m<sup>2</sup>, osoite Kalasatamankatu 34) noin 3 575 m<sup>2</sup>:n suuruiselle maan-alaiselle alueelle tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 31.3.2023 saakka. (A4110-41)

## Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksumat puujätekerrokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta ennen tontin luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Talontarkentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

## Yksityiset pysäköintilaitokset

Asuntotonttien tehtävänä on toteuttaa kustannuksellaan niiden autopaikoitusta palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisen yhteydessä. Asuntotonttien vuokralaiset/omistajat omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa yhteispihatonteista asuntotonttien luovutusten ohella erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla luovutuksensaajille maanalaiset alueet laitosten toteuttamista ja käyttöä varten.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AK ah-pih) 10652/5 alapuolisen alueen vuokrasopimukseen rasitteelluonteinen ehto.

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

## Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Pysäköintilaitoksen 1 rakennuttajana on Jatke Uusimaa Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.4.2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Mikko Kalkkinen, HPK Arkkitehdit Oy.

Tonttipäällikkö päätti 05.08.2022 hyväksyä tontin (AK ah-pih) 10652/5 pihakannen alle rakennettavan pysäköintilaitoksen suunnitelmien tutkimisen (3 222 m<sup>2</sup>).

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut päätti 26.01.2023 (59 §) myöntää tontin 10652/5 alapuolelle toteutettavaa pysäköintilaitosta 1 koskevan rakennusluvan (yhteensä 105 autopaikkaa). Pysäköintilaitos sijoittuu pääosin tontin 5 alapuolelle 3 222 m<sup>2</sup> ja osin tontille 1 (14 autopaikkaa). Tontille 1 sijoittuva laitoksen osa käsitellään omana rakennuslupanaan sekä tonteilla 7, 8 ja 9 sijaitsevan pysäköintilaitos 2 (24 autopaikkaa) käsitellään osana näiden tonttien asuinkerrostalojen rakennuslupia.

Tämän vuoksi yhteispihatontin 10652/5 alapuolelta vuokrataan yksityistä kannenalaista pysäköintilaitosta 1 varten noin 3 222 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue.

Vuokra-alueen ulkopuolisten asuntotonteille sijoittuvien laitoksen rakenteiden sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksien osalta laitoksen toteuttaminen ja käyttö ym. turvataan tonttien välisillä rasitteenluonteisilla ehdoilla tai yhteisjärjestelysopimuksella.

Tonteilla 10652/1, 3, 4, 7, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät 105 autopaikkaa tässä sopimuksessa tarkoitettuun vuokra-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen 1 seuraavasti:

tontti 10652/1	31 autopaikkaa
tontti 10652/3	4 autopaikkaa
tontti 10652/4	24 autopaikkaa
tontti 10652/7	23 autopaikkaa
tontti 10652/8	11 autopaikkaa
<u>tontti 10652/9</u>	<u>12 autopaikkaa</u>
Yhteensä	105 autopaikkaa

Lisäksi tontilla 10652/1 on oikeus sijoittaa 14 autopaikkaa tontille

10652/1 toteutettavaan pysäköintilaitoksen 1 osaan, joten mainitussa pysäköintilaitoksessa 1 on yhteensä 119 autopaikkaa.

Autopaikat ovat nimeämättömiä.

#### Rakennusten energiatehokkuus

Selvityksen mukaan kylmä pysäköintilaitos ei tarvitse omaa energiatehokkuuslaskelmaa (ene-laskelmaa).

#### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylös päin lähimpään tuhanteen euroon 1.7. 2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 11 000 euroa.

#### Vuokralaiset ja vuokraoikeuden määräosien siirrot

Vuokrasopimukseen merkitään aluksi tonttien 10652/1 ja 3 osalta vuokralaiseksi Jatke Uusimaa Oy, koska tonteille 1 ja 3 ei ole vielä myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämää osapäätöstä. Tämän vuoksi Helsingin Asumisoikeus Oy, eikä NAL Asunnot Oy voi vielä allekirjoittaa vuokrasopimusta.

Tarkoitus on, että Jatke Uusimaa myy tontin 1 osalta vuokraoikeuden määräosan Helsingin Asumisoikeus Oy:lle ja tontin 3 osalta NAL Asunnot Oy:lle, kun mainituilla yhtiöillä on edellytykset allekirjoittaa vuokrasopimus ja jolloin niistä tulee tämän vuokrasopimuksen vuokralaiset.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asunto-tonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu:

- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen auto-paikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisen tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>.
- Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.
- Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Vakiintunut käytäntö on ollut, ettei pysäköintilaitoksen ajo- ja kuluyhteyksistä peritä erikseen vuokraa.

Yhteispihatontin maanalaisen alueen vuosivuokra on edellä mainittu vuokra kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10652/5 maanalaisen alueen pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

#### Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10657/5 maanalaisen alueen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 2268)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2268)
3 222	1	22,68	161,10	3 653,75
(3 222 x 1 x 5 %) x 22,68				

#### Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 11.4.2022 (73 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 608,96 euroa (3 653,75 euroa : 6).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.