

Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10632/5)

Priki Venuksen kuja 3

Hakemus Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää yhteispihatontin (AH) 10632/5 pitkäaikaista vuokraamista yhteispihaa varten 01.05.2021 alkaen.

Hakemus 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.

Tontille 10632/5 ei ole merkitty rakennusoikeutta.

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 poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

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

Lyhytaikainen vuokraus

Tontti-yksikön päällikkö päätti 10.7.2017 (95 §) vuokrata Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Y-tunnus 2831391-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10632 19.6.2017 hyväksytyn tonttijaon nro 12984 mukaista tonttia 5 vastaavan alueen (pinta-ala 1 717

m², os. Sompasaarenlaituri) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.8.2017 – 31.7.2018 päätöksessä mainituin ehdoin (S0110-294).

Yhteispihatontin 10632/5 pääsuunnittelija on Vesa Humalisto/Hanna Mattila INARO Oy (entinen SERUM arkkitehdit Oy).

Pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 02.07.2018 (210 §) vuokrata yhteisesti määräosin Settlementiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1594764-3) (tontti 10632/1) (11/69), Asunto Oy Sompasaaren Hansalaituri, Helsingille (Y-tunnus 2758330-6) (tontti 10632/2) (23/69), Asunto-osakeyhtiö Helsingin Albatrossille (Y-tunnus 2902915-7) (tontti 10632/3) (21/69) ja A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) (tontti 10632/4) (14/69) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10632 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-10-632-5, pinta-ala 1 717 m², os. Priki Venuksen kuja 3) alapuolisen noin 1 717 m²:n suuruisen määräälan autopaikoitusta varten ajaksi 1.8.2018 – 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-31).

Maaperätiedot

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

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti.

Puhdistamistoimenpiteuden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy ja yhteispihatontit

Kalasadaman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4) on alueellinen palveluyhtiö, joka vuokraa pitkäaikaisesti Helsingin kaupungilta sopimusalueidensa yhteispihatontit ja rakennuttaa ne valmiiksi. Palveluyhtiö luovuttaa tontit edelleen osakasyhteisöjen (asuntotonttien vuokralaisten ja omistajien) käyttöön kunkin sopimusalueen maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti.

Yhteispihatonttien alapuoliset yksityiset pysäköintilaitokset

Asuntotonttien tehtävänä on toteuttaa kustannuksellaan yhteispihatonttien alapuolelle niiden autopaikoitusta palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisten yhteydessä. Asuntotontit omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa asuntotonttien luovutuksensaajille erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla yhteispihatontteista maanalaiset alueet laitojen toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasadaman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

Rasitteenluonteisia oikeuksia koskeva sopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10632/1, 2, 3, 4, 5 ja 5 maanalaisen määräalan vuokralaisten välillä 10.4.2019 allekirjoitettua rasitteenluonteisia oikeuksia koskevaa sopimusta.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityt yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit 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 vuosi- vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

Maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätösten mukaan tontin 10632/5 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1994)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1994)
1 717	1	19,94	85,85	1 711,85

$(1\,717 \times 1 \times 5\%) \times 19,94$

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.