

Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen määräalan lyhytaikainen vuokraaminen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontin 10657/5 maanalainen määräala)

Verkkoneula 10

Hakemus

TA-Asumisoikeus Oy pyytää 22.9.2021 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle yhteisesti määräosin tonttien 10657/1, 2, 3 ja 4 tulevien vuokralaisten lukuun lyhytaikaisesti yhteispihatontin (AK ah-pih) 10657/5 alapuolisen määräalan kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten 16.10.2021 alkaen.

Tontin 10657/5 alapuolelle toteutetaan asuntotonttien 10657/1, 2, 3 ja 4 autopaikoitusta palveleva pysäköintilaitos.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen

- tontin (AK) 10657/1 TA-Rakennuttaja Oy:lle (1447260-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10657/2 TA-Rakennuttaja Oy:lle (1447260-7) valtion tukemien vuokra-asuntojen (pitkä korkotuki) suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10657/3 EKE-Rakennus Oy:lle (2321457-0) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10657/4 A-Kruunu Oy:lle (1736841-8) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10657/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta (AK ah-pih).

Tontille 10657/5 saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m²: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-m², paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m². 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-m² - 1 ap/320 k-m².

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

Tonttitiedot

Tontti 10657/5 on merkitty 05.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 3 287 m² ja osoite Verkkoneula 10.

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) 10657/5 määräalan vuokrasopimukseen rasisitteenluonteinen ehto.

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

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Yhteispihatontin 10657/5 alapuolelta on tarkoitus vuokrata yksityistä kannenalaista pysäköintilaitosta varten noin 3 287 m²:n suuruisen määräala. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Mari Ille, L-Arkkitehdit Oy:stä.

Tonteilla 10657/1, 2, 3 ja 4 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (120 kpl) tässä sopimuksessa tarkoitettuun pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10657/1	38 autopaikkaa
tontti 10657/2	23 autopaikkaa
tontti 10657/3	27 autopaikkaa
<u>tontti 10657/4</u>	<u>32 autopaikkaa</u>
Yhteensä	120 autopaikkaa

Pysäköintilaitos sijoittuu suunnitelmien mukaan tontin 10657/5 alapuolelle. Vuokra-alueen ulkopuolisten asuntotonteille sijoittuvien laitoksen rakenteiden sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksien osalta laitoksen toteuttaminen ja käyttö ym. turvataan tonttien välisillä rasisitteenluonteisilla ehdoilla.

Rakennusten energiatehokkuus

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

Vuokrausperiaatteet

Tontille 10657/5 ja sen maanalaiselle määräalalle ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita. Ne voidaan kuitenkin vuokrata lyhytaikaisesti.

Tontin ja sen maanalaisen määräalan vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

- yhteispihatonttien (AK ah-pih) 10651/5, 10652/5 ja 10657/5 sekä mainittujen tonttien alapuolisten asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

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

Tontin ja sen maalaisen määräälan vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan ennen pitkäaikaista vuokrausta, jolloin rakennusoi- keuden ja/tai neliömetrin yksikköhinnaksi/yksikköhinnoiksi voi- daan päättää eri hinta kuin mitä tässä lyhytaikaisessa vuokrauk- sessa on käytetty.

Maanvuokra

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

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2020)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 1966)
3 287	1	20,20	164,35	3 319,87
(3 287 x 1 x 5 %) x 20,20				

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan ton- tin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Tontin 10657/5 maanalaisen määräälan vuokra koko vuokra-ajalta on siten 553,31 euroa (3 319,87 : 6).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.

