

Liite 3, Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen määräalan lyhytaikainen vuokraaminen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontin 10636/7 maan-alainen määräala)

Vinsentinkatu 3

Hakemus

Asuntotuotanto (att) pyytää 14.5.2020 toimitetulla hakemuksella yhteispihatontin (AH 10636/7 alapuolisen määräalan lyhytaikaista vuokraamista asuntotuotannolle yhteisesti määräosin tonttien 10636/1, 8 ja 9 vuokralaisten lukuun kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten 1.6.2020 alkaen.

Tontin 10636/7 alapuolelle rakennetaan asuntotontteja 10636/1, 8 ja 9 palveleva pysäköintilaitos. Selvityksen mukaan Sompasaaren asemakaava-alueen muut tontit eivät sijoita autopaikkojaan tähän pysäköintilaitokseen.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen jäljempänä mainitut tontit 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/1	4 700	59

- Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/3	3 400	40
10636/4	3 500	41
10636/5	2 100	25
10636/6	5 050	59

Asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontti 10636/3 toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona.
- Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontti 10636/7 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 10636/7 on merkitty 1.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 4 269 m² ja osoite Vinsentinkatu 3.

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 autopaikoitusta 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 maanlaiset alueet laitosten toteuttamista ja käyttöä varten.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin 10636/7 määräälan ja tarvittaessa myös kaupungin sisäisesti tilapalveluille/päiväkodille mainitusta tontista luovutettavan määräälan (le-alue) vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Yhteispihatontin 10636/7 alapuolelta on tarkoitus vuokrata yksityistä kannenalaista pysäköintilaitosta varten noin 3 065 m²:n suuruinen määräala. Pysäköintilaitoksen kokonaisala on 3 097,5 m².

Tonteilla 10636/1, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (110 kpl, 65 %) tässä sopimuksessa tarkoitettuun pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10636/1	22 autopaikkaa
tontti 10636/8	34 autopaikkaa
tontti 10636/9	<u>54 autopaikkaa</u>
Yhteensä	110 autopaikkaa

Selvityksen mukaan Sompasaaren asemakaava-alueen muut tontit eivät sijoita autopaikkojaan tähän pysäköintilaitokseen.

Laitos ulottuu suunnitelmien mukaan pääosin tontin 10636/7 ja osin tontin 9 alapuolelle. Vuokra-alueen ulkopuolisten asuntotonteille sijoittuvien laitoksen rakenteiden sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksien osalta laitoksen toteuttaminen ja käyttö ym. turvataan tonttien välisillä rasitteenluonteisilla ehdoilla.

Rakennusten energiatehokkuus

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

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 asuntotonttien tai muiden tonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaa-

vana kerrosneliometri- 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.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10636/7 maanalaisen määräalan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ² (1	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1966)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1966)
3 065	1	19,66	153,25	3 012,90
(3 065 x 1 x 5 %) x 19,66				

Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Tontin 10636/7 maanalaisen määräalan vuokra koko vuokra-ajalta on siten 502,15 euroa (3 012.90 : 6).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.