

Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10634/5)

Fregatti Dygdenin kuja 3

Hakemus	<p>Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää 23.6.2021 toimitetulla hakemuksella yhteispihatontin (AH) 10634/5 pitkäaikaista vuokraamista yhteispihaa varten 1.8.2021 alkaen.</p> <p>Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.</p>
Varauspäättös	<p>Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen</p> <ul style="list-style-type: none">• asuntotontin (AK) 10634/1 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) erikseen nimeämänsä yhtiön lukuun Hitas-omistusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo-hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 päätöksessä mainituin ehdoin.• asuntotontin (AK) 10634/2 VVO Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 päätöksessä mainituin ehdoin.• asuntotontin (AK) 10634/3 Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) erikseen nimeämänsä yhtiön lukuun asumisoikeusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 päätöksessä mainituin ehdoin.• asuntotontin (AK) 10634/4 Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavien Hitas-omistusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
Asemakaava	<p>Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontti 10634/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.</p>

AH-korttelialueella saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja vieristen 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 10634/5 on merkitty 13.1.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 761 m² ja osoite Fregatti Dygdenin kuja 3.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 18.12.2019 (358 §) vuokrata Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Y-tunnus 2831391-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10634 yhteispihatontin 5 (kiinteistötunnus 91-10-634-5, pinta-ala 1 761 m² ja osoite Fregatti Dygdenin kuja 3) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2019-30.11.2020 päätöksessä mainituin ehdoin (S0110-302).

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

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

Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Kalasataman Palvelu 2 Oy ja yhteispihatontit

Kalasataman 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 maantasosta autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalit ja yhteiskerhotilaa koskevan merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti.

Yhteispihatontin 10634/5 pääsuunnittelija on Ria Ruokonen/Mai-sema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy.

Yhteispihatonttien alapuoliset yksityiset pysäköintilaitokset

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

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

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10634/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

Pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 4.2.2019 (32 §) vuokrata yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Länsiviitalle (Y-tunnus 2465251-3) (tontti 10634/1) (16/68), Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5:lle (Y-tunnus 2851158-2) (tontti 10634/2) (18/68), Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) (tontti 10634/3) (16/68) ja Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) (tontti 10634/4) (18/68) tontin 10634/5 (kiinteistötunnus 91-10-164-5, pinta-ala 1 761 m², os. Fregatti Dygdenin kuja 3) alapuolisen noin 1 761 m²:n suuruisen määräalan autopaikoitusta varten ajaksi 1.2.2019 – 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-33).

Fira Oy on siirtänyt 13.11.2020 määräosan (tontti 10634/4) (18/68) vuokraoikeudesta ja pysäköintilaitoksesta Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 12:lle.

Tonteilla 10634/1 – 4 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat yhteispihatontin 10634/5 alapuolelle mainittuun pysäköintilaitokseen.

Yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10634/1, 2, 3, 4 ja 5 sekä tontin 5 maanalaisen määräalan omistajien/vuokralaisten välillä 7.10.2019 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistö-
lautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupungin-
osan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen
12200 merkityt yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lau-
takunnan 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 vuosivuokra määrätään pitäen perustee-
na virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951
= 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihin-
tana yhtä (1) euroa.

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia yhteispihatont-
tien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti
päättämiä lisäehtoja.

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10634/5 maanvuokra mää-
räytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2009)	perusvuosi- (ind. 100)	alkuvuosi- (ind. 2009)
1 761	1	20,09	88,05	1 768,92

(1 761 x 1 x 5 %) x 20,09

Muut ehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.