

Liite 3, Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen määräalan lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontin 10637/5 maanalainen määräala)

Kaljaasi Fortunan katu 3

Hakemus Peab Oy pyytää 25.9.2019 päivätyllä hakemuksella yhteispihatontin (AH) 10637/5 alapuolisen määräalan lyhytaikaista vuokraamista yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Sumpparille (tontti 10637/6) (41/81), Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsingille (tontti 10637/3) (19/81) ja Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:lle (tontti 10637/4) (21/81) kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten 16.10.2019 alkaen.

Tontin 10637/5 alapuolelle rakennetaan asuntotontteja 10637/3, 4 ja 6 palveleva pysäköintilaitos.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäättös Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asuntotontit (AK) 10637/1 – 4 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2018 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.9.2018 (453 §) Sompasaaren ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637

- tontin (AK) 1 (pinta-ala 915 m², os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- tontin (AK) 2 (pinta-ala 1 124 m², os. Kaljaasi Fortunan katu) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- tontin (AK) 3 (pinta-ala 915 m², os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Sato-Asunnot Oy:n (Y-tunnus 1471718-4) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato-Asunnot Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

- tontin (AK) 4 (pinta-ala 915 m², os. Sompasaarenlaituri) varauksen-saajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Lumo Kodit Oy:n (Y-tunnus 2336408-5) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lumo Kodit Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontti 10637/5 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.

Tonttiedot

Tontin 10637/5 pinta-ala on 1 871 m² ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 3. Tontti on merkitty 23.1.2018 kiinteistörekisteriin.

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 autopai-koitusta palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisten yhteydessä. Asuntotonttien vuokralaiset/omistajat omistavat pysäköinti-laitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Kaupunki luovuttaa yhteispihatonteista asuntotonttien luovutusten ohel-la erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla luovutuksensaajille maan-alaiset alueet laitosten toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että pysäköintilaitoksiin to-teutettavat autopaidat säilyvät asuntotonttien asukkaiden käytössä.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Yhteispihatontin 10637/5 alapuolelta on tarkoitus vuokrata yksityistä kannenalaista pysäköintilaitosta varten määräala (1 871 m²).

Tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennus-luvan edellyttämät autopaidat (81 kpl, 75 %) tässä sopimuksessa tarkoi-tettuun pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10637/3	19 autopaiikkaa
tontti 10637/4	21 autopaiikkaa
tontti 10637/6	<u>41 autopaiikkaa</u>
Yhteensä	81 autopaiikkaa

Laitos ulottuu suunnitelmien mukaan tontin 10637/5 lisäksi osittain myös asuntotonteille 10637/3, 4 ja 6. Vuokra-alueen ulkopuolisten asuntoton-teille sijoittuvien laitoksen rakenteiden sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksien osalta laitoksen toteuttaminen ja käyttö ym. turvataan tonttien välisillä rasitteenluonteisilla ehdoilla.

Vuokralaiset ovat velvolliset huolehtimaan, että po. pysäköintilaitokseen toteutettavat autopaidat säilyvät mainittujen tonttien tai niistä muodos-tettavien tonttien asukkaiden käytössä.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasata-man Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10632/5 vuok-rasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

Rakennusten energiatehokkuus

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölauta-
kunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sör-
näinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityt auto-
paikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset mää-
rälait 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 ala-
puolisten asuntonttien tai muiden tonttien autopaikoi-
tusta palvelevien tilojen ja huoltotilojen vuosivuokra
määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannus-
indeksin ”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 asuntontin vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10637/5 ja sen alapuolisen mää-
rälait maanvuokra määräytyy seuraavasti:

(m ² (1	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1973)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1973)
1 871	1	20	94	1 855
((1 871 x 1 x 5 %) x 19,73				

Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Tontin 10637/5 maanalaisen määrälait vuokra koko vuokra-ajalta on si-
ten 309 euroa (1 855 : 6).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

