

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10627/5)

Capellan puistotie

Hakemus Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää yhteispihatontin (AH) 10627/5 pitkäaikaista vuokraamista yhteispihaa varten 01.01.2020 alkaen.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle ns. Capellan korttelin alueen (kortteleja 10627 ja 10628 vastaavat alueet) kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin.

Capellan puistotien kortteleiden arkkitehtuurikutsukilpailu (ideakilpailu)

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto järjesti varausehtojen mukaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa 15.11.2012 – 1.3.2013 arkkitehtuurin suunnittelu- ja tarjouskilpailun kortteleiden 10627 ja 10628 AK- ja AH- tonttien asemakaavallisesta ratkaisusta.

Kilpailun tarkoitus oli löytää asemakaavan laatimisen perustaksi arkkitehtonisesti korkeatasoinen, kaupunkirakennetta täydentävä, toteuttamiskelpoinen ja toimiva kokonaisratkaisu. Kilpailu on luonteeltaan ideakilpailu.

Asuntotuotantotoimikunta päätti 26.6.2013 (121 §) valita kilpailun voittajaksi Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäen ehdotuksen ”KIKO-KAKE”. Tämän vuoksi asemakaavan muutos perustuu mainittuun voitaneeseen ehdotukseen. Kilpailulla haettiin kaupunkikuvallisesti yhtenäistä ratkaisua korttelien 10627 ja 10628 asuntotonteille.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutoksen nro 12210 mukaan tontit 10627/5 ja 10628/6 ovat asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Mainitulle tontille on kaavaan merkitty maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja (ma). Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Tontille 10627/5 ei ole merkitty rakennusoikeutta.

Tonttiedot

Tontti 10627/5 on merkitty 26.11.2016 kiinteistörekisteriin. Tontin 5 pinta-ala on 2 655 m² ja osoite Capellan puistotie/Kalasatamankatu.

Pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 1.6.2018 (171 §) vuokrata yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus

2379058-6) (45/71) ja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) (26/71) tontin 10627/5 (kiinteistötunnus 91-10-627-5, pinta-ala 2 655 m², os. Capellan puistotie) alapuolisen noin 2 285 m²:n suuruisen määräalan autopaikoitusta varten ajaksi 1.6.2018 – 31.12.2080 päätöksen mukaisin ehdoin (A4110-30).

Maaperätiedot

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

Tontin maaperä on puhdistettu vuokranantajan toimesta tontin esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 3.8.2016 (158 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Maaperän puhdistamisen tavoitteet on määritelty alueen käytön mukaan. Ympäristöluvan / puhdistamispäätöksen mukaisesti alueelle voidaan jättää Vna 214/2007 mukaisia alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kalatataman Palvelu 2 Oy ja yhteispihatontit

Kalatataman 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 talonrakentamisen yhteydessä. Asuntotontit omistavat pysäköintilaitokset sekä vastaavat niiden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

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

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

Rasitesopimus ja yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10627/5 ja 6 vuokralaisen/omistajan välillä 26.6.2015 allekirjoitettua erkkereitä (ulokkeita) sekä rakennuksen seinä- ja kattorakenteiden rakentamista, korjaamista ja ylläpitämistä koskevaa rasitesopimusta.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10627/3, 4 ja 5 sekä tontin 10627/5 maanalaisen määräalan vuokralaisten välillä 19.12.2019 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (303 §) oikeuttaa lautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutokseen nro 12210 merkityt jäljempänä mainitut yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit sekä autopaikoitusta varten yhteispihatonttien kannenalaiset määräalat lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Tonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 alapuolisten asuntotonttien autopaikoitusta palvelevien tilojen 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.

Muuten noudatetaan soveltuvien 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 päätöksen mukaan tontin 10627/5 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)
2 655	1	19,76	132,75	2 623,14

$(2\ 655 \times 1 \times 5\ \%) \times 19,76$

Kuukausivuokra on noin 218,60 euroa (2 623,14 : 12).

Muut ehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.