

Liite 3, Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen autopaikoitusta varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontin 10637/5 maanalainen määräala)

Kaljaasi Fortunan katu 3

Hakemus

Peab Oy pyytää 16.12.2019 päivätyllä hakemuksella yhteispihatontin (AH) 10637/5 alapuolisen määräalan pitkäaikaista vuokraamista yhteisesti määräosin Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsingille (tontti 10637/3) (19/81), Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:lle (tontti 10637/4) (21/81) ja Asunto Oy Helsingin Sumpparille (tontti 10637/6) (41/81) autopaikoitusta varten 16.12.2020 alkaen.

Hakijan kanssa sovittiin joulukuussa 2019 hakemuksen ajankohta ja kiireellisyys huomioon ottaen, että tontin 10637/5 maanalaisen määräalan lyhytaikaista vuokrasopimusta tarkistetaan asuntotonttitiimin tiimipäällikön ilmoituksella (9.12.2019) siten, että vuokralaiset oikeutetaan suorittamaan maanrakennustöitä vuokra-alueella 16.12.2019 alkaen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamiseen saakka.

Pitkäaikainen vuokrasopimus merkitään alkamaan 01.04.2020, jolloin samalla merkitään päättymään lyhytaikainen vuokrasopimus.

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

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asuntotontit (AK) 10637/1 – 4 luovutettavaksi hinkkilpailulla 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) varauksensaajaksi 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 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 katalle.

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 vastavissa omistusasunnoissa. Erytisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohteisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaik-

kamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määräytyistä 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 Tontin 10637/5 pinta-ala on 1 871 m² ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 3. Tontti on merkitty 23.1.2018 kiinteistörekisteriin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 15.10.2019 (287 §) vuokrata yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Sumpparille (Y-tunnus 2951959-4) (tontti 10637/6) (41/81), Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsingille (Y-tunnus 2962480-2) (tontti 10637/3) (19/81) ja Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:lle (Y-tunnus 2937712-7) (tontti 10637/4) (21/81) tontin 10637/5 (kiinteistötunnus 91-10-637-5, pinta-ala 1 871 m², os. Kaljaasi Fortunan katu 3) alapuolisen noin 1 871 m²:n suuruisen määrälän yksikerroksisen kannelalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.10.2019 – 15.10. 2020 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-35).

Suostumus maanrakennustöiden suorittamiseen

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on ilmoituksella 09.12.2019 myöntänyt vuokralaiselle maanomistajan suostumuksen maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella (tontin 10637/5 maanalaisella määrälällä) 16.12.2019 alkaen. Vuokralainen on tietoinen siitä, että tästä maanomistajan suostumuksesta huolimatta vuokralainen on velvollinen hankkimaan kaikki rakennusvalvonnan ja muiden viranomaisten edellyttämät luvat maanrakennustöille.

Vuokralainen on siten velvollinen suorittamaan vuokranantajalle 154,50 euron suuruista vuokraa 16.12.2019 alkaen jokaiselta kuukaudelta lyhytaikaisen vuokrauksen päättymiseen saakka.

Lyhytaikainen vuokraus päättyy ilman eri ilmoitusta, kun vuokra-alueella koskevan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa. Ellei erikseen toisin sovita, lyhytaikainen vuokraus

päättyy joka tapauksessa viimeistään 15.10.2020 sitä koskevan päätöksen mukaisesti.

Maanrakennustöitä suorittaessaan vuokralainen on velvollinen muutoinkin noudattamaan asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 15.10.2019 (287 §) ja sen liitteiden mukaisia ehtoja.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on myös hakenut edellä mainitun vuokra-alueen osalta pitkäaikaista vuokrausta. Pitkäaikaisesta vuokrauksesta tehdään erillinen viranhaltijapäätös, jonka jälkeen maanvuokrasopimus allekirjoitetaan.

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 maanalaiset alueet laitosten toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin 10637/5 vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Rakennusvalvontapalvelut ei ole vielä myöntänyt pysäköintilaitoksen toteuttamiseen rakennuslupaa.

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

Hankkeen mukaan pysäköintilaitos ulottuu tontin 10637/5 lisäksi osittain myös asuntotontille 10637/6. Peab Oy:n mukaan porrashuoneiden sisäänkäyntisyvennyksen rakenteet kuuluvat tonttien 3 ja 4 asuinrakennuksiin, ja eivät vaikuta pysäköintilaitoksen toimintaan. Mainittujen rakenteiden ajateltiin aikaisemmin kuuluvat pysäköintilaitokseen.

Vuokra-alueen ulkopuolisten asuntotonteille sijoittuvien laitoksen rakenteiden sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksien osalta laitoksen toteuttaminen ja käyttö ym. turvataan tonttien välisillä rasitteenluonteisilla ehdoilla. Pääsuunnittelija on arkkitehti Jukka Tiuri/Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy.

Pysäköintilaitokseen toteutetaan 81 autopaikkaa.

Tonteilla 10637/3, 4 ja 6 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (81 kpl, 65 %) tässä sopimuksessa tarkoitettuun pysäköintilaitokseen seuraavasti:

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

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. kaupungin osan (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 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.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10637/5 ja sen alapuolisen määräalan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ² (1	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)
1 871	1	19,76	93,55	1 848,55
((1 871 x 1 x 5 %)				

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.