

#### Liite 4, Muistio

Yhteispihatontin määräalan lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten asuntotuotannolle Kalasataman Palvelu 2 Oy:n lukuun (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10636/7)

Priki Johannan kuja 6

**Hakemus** Asuntotuotanto (att) pyytää 14.5.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi asuntotuotannolle Kalasataman Palvelu 2 Oy:n lukuun lyhytaikaisesti tontin 10636/7 määräalan rakennusluvan hakemista varten 1.6.2020 alkaen.

Tontin määräalalle toteutetaan alueen asukkaiden käyttöön yhteispiha.

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:

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

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

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

Auntotuotannolle 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.

#### Tonttitiedot

Tontti 10636/7 on merkitty 1.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 4 269 m<sup>2</sup> ja osoite Priki Johannan kuja 6.

#### 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.

#### Suunnitelmat

Kaupunki tulee vuokraamaan yhteispihatontin (AH) 10636/7 noin 3 469 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan (4 269 m<sup>2</sup>– 800 m<sup>2</sup>) pitkäaikaisesti Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle 31.12.2080 saakka.

Lisäksi kaupunki tulee kaupungin sisäisesti vuokraamaan yhteispihatontin (AH) 10636/7 noin 800 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan (le-alue) pitkäaikaisesti tilapalveluille/päiväkodille 31.12.2080 saakka.

Kaupunki antaa tämän vuokrauksen yhteydessä maanomistajana suostumuksen hakea yhteispihalle rakennuslupaa myös päiväkodin määräalan osalta.

Kaupunki vuokraa myös yhteispihatontin alapuolelta noin 3 065 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan yhteisesti määräosin autopaikkojen suhteessa tonttien 10636/1 (22/110), 8 (34/110) ja 9 (54/110) vuokralaisille autopaikoitusta varten 31.12.2080 saakka. Selvityksen mukaan Sompasaaren asemakaava-alueen muut tontit eivät sijoita autopaikkojaan tähän pysäköintilaitokseen.

Tonteilla 10636/1, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (110, 65 %) mainittuun pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasataman Palvelu Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin (AH) 10636/7 määräalan vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

#### Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sömäinen) Sompasaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityt yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit 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 vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

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

Maanvuokra

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

m <sup>2</sup> ( ( 1	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1966)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1966)
3 469 7 6	1	19,66	173,45	3 410,03
(3 469 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 määräalan vuokra koko vuokra-ajalta on siten 568,34 euroa (3 410,03 : 6).

Vuokralainen

Kalasadaman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4) on alueellinen palveluyhtiö, joka vuokraa pitkäaikaisesti Helsingin kaupungilta sopimusalueidensa (toiminta-alueidensa) autopaikka- ja yhteispihatontit sekä rakennuttaa ne. Palveluyhtiö luovuttaa tontit edelleen osakasyhteisöjen (asuntotonttien vuokralaisten ja omistajien) käyttöön kunkin sopimusalueen merkintä- ja käyttö sopimuksen mukaisesti.

Muut ehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.