

Liite 3, Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen autopaikoitusta varten (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontin 10636/7 maanalainen määräala)

Vinsentinkatu 3

Hakemus ja asian tausta

Asuntotuotantopalvelut (att) pyytää 16.6.2021 toimitetulla hakemuksella yhteispihatontin (AH 10636/7 alapuolisen määräalan pitkäaikaista vuokraamista yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (tontti 10636/1) (22/110), Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (tontti 10636/8) (34/110) ja Asunto Oy Helsingin Priki Johannalle (tontti 10636/9) (54/110) autopaikoitusta varten 16.6.2021 alkaen.

Asuntotuotantopalvelut on selvittänyt Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 edellyttämällä tavalla kaava-alueen muiden kortteleiden asuntotonttien tarvetta hankkia jo toteutettujen autopaikkojen (65 %) lisäksi autopaikkoja myös korttelin 10636 alueellisesta pysäköintilaitoksesta ennen po. laitoksen rakennusluvan hakemista ja toteuttamista. Selvityksen perusteella tonteilla ei ollut tällaista autopaikkatarvetta.

Tämän vuoksi tontin 10636/7 alapuolelle rakennetaan vain asuntotontteja 10636/1, 8 ja 9 palveleva yksikerroksinen pysäköintilaitos (yhteensä 110 autopaikkaa).

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:

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

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

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
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.

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.

Tonttitiedot

Tontti 10636/7 on merkitty 1.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 4 269 m² ja osoite Vinsentinkatu 3.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 28.5.2020 (170 §) vuokrata Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asuntotuotannolle yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Y-tunnus 2379058-6) lukuun (tontti 10636/1) (22/110), Helsingin Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus 0912770-2) lukuun (tontti 10636/8) (34/110) ja perustettavan As Oy Helsingin Priki Johannan lukuun (tontti 10636/9) (54/110) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10636 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-10-636-7, pinta-ala 4 269 m², os. Vinsentinkatu 3) alapuolisen liitteeseen 1 merkityn noin 3 065 m²:n suuruisen määrällän

yksikerroksisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2020 – 31.5.2021 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-37)

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 kustannusjalon 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 10636/7 määräalan ja tarvittaessa myös kaupungin sisäisesti tilapalveluille/päiväkodille mainitusta tontista luovutettavan määräalan (le-alue) vuokrasopimukseen rasisiteenluonteinen ehto.

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

Korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen autopaikkoja koskeva selvitysvelvollisuus

Asuntotuotantopalvelut on selvittänyt Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 edellyttämällä tavalla kaava-alueen muiden kortteleiden asuntotonttien tarvetta hankkia jo toteutettujen autopaikkojen (65 %) lisäksi autopaikkoja myös korttelin 10636 alueellisesta pysäköintilaitoksesta ennen po. laitoksen rakennusluvan hakemista ja toteuttamista. Selvityksen perusteella tonteilla ei ollut tällaista autopaikkatarvetta.

Tämän vuoksi tontin 10636/7 alapuolelle rakennetaan vain asuntotontteja 10636/1, 8 ja 9 palveleva yksikerroksinen pysäköintilaitos (yhteensä 110 autopaikkaa).

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Pysäköintilaitoksen rakennuttajana on asuntotuotantopalvelut (att). Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.6.2021. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Asko Takala Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy:stä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 3.12.2020 (265 §) myöntää tontin 10636/7 pysäköintilaitosta ja yhteispihaa koskevan rakennusluvan. Pysäköintilaitoksen kokonaisala on 3 108 m², ja se sijoittuu tontille 10636/7 noin 3 075,5 m² ja tontille 9 noin 32,5 m².

Tämän vuoksi yhteispihatontin 10636/7 alapuolelta vuokrataan yksityistä yksikerroksista kannenalaista pysäköintilaitosta varten noin 3 075,5 m²:n suuruinen määräala.

Vuokra-alueen ulkopuolisten asuntotonteille sijoittuvien laitoksen rakenteiden sekä ajo- ja jalankulkuyhteyksien osalta laitoksen toteuttaminen ja käyttö ym. turvataan tonttien välisillä rasiitteenluonteisilla ehdoilla tai yhteisjärjestelysopimuksella.

Pysäköintilaitokseen toteutetaan 110 autopaikkaa.

Tonteilla 10636/1, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (110 kpl, 65 %) tässä sopimuksessa tarkoitettuun pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10636/1	22 autopaikkaa
tontti 10636/8 (entiset tontit 4 ja 5)	34 autopaikkaa
tontti 10636/9 (entiset tontit 3 ja 6)	<u>54 autopaikkaa</u>
Yhteensä	110 autopaikkaa

Rakennusten energiatehokkuus

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

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompassaaren asemakaavan muutokseen 12200 merkityt autopaikoitusta ja huoltotiloja varten yhteispihatonttien kannenalaiset määrälait 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 vastavana 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 10636/7 maanalaisen määräalan maanvuokra määräytyy seuraavasti:

(m ² (1	e/m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2009)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2009)
3 075,5	1	20,09	153,78	3 089,44
((3 075,5 x 1 x 5 %)		x 20,09		

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.