

## Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin alapuolisen alueen pitkäaikainen vuokraaminen autopaikoitusta varten (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontin 10657/5 alapuolinen alue)

Verkkoneula 10

### Hakemus

TA-Rakennuttaja Oy pyytää 9.1.2023 toimitetulla hakemuksella yhteispihatontin (AK ah-pih) 10657/5 alapuolisen alueen pitkäaikaista vuokraamista yhteisesti määräosin asuntotonttien 10657/3, 4, 6 ja 7 vuokralaisille autopaikoitusta varten 16.1.2023 alkaen

Mainittujen tonttien autopaikoitusta palveleva yksikerroksinen pysäköintilaitos (yhteensä 120 autopaikkaa) toteutetaan pääosin yhteispihatontin (AK ah-pih) 10657/5 ja osin asuntotonttien 6 ja 7 alapuolelle.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.06.2019 (446 §) varata Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen

- tontin (AK) 10657/1 TA-Rakennuttaja Oy:lle (1447260-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10657/2 TA-Rakennuttaja Oy:lle (1447260-7) valtion tukemien vuokra-asuntojen (pitkä korkotuki) suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10657/3 EKE-Rakennus Oy:lle (2321457-0) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.
- tontin (AK) 10657/4 A-Kruunu Oy:lle (1736841-8) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaan tontti 10657/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta (AK ah-pih).

Tontille 10657/5 saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen pyöräpysäköintilaitoksen. Mainitulle

tontille on merkitty myös pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.

AK-kortteleissa 10651-10653, 10656 ja 10657 pysäköintipaikat tulee rakentaa pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>, paitsi korttelissa 10653 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>. Määräys ei koske erityisasumista. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Toimistot 1 ap/380 k-m<sup>2</sup> - 1 ap/320 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

#### Tonttitiedot

Tontti 10657/5 on merkitty 05.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 3 287 m<sup>2</sup> ja osoite Verkkoneula 10.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 15.10.2021 (153 §) vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) tonttien 10657/1, 2, 3 ja 4 tulevien vuokralaisten lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10657 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-10-657-5, pinta-ala 3 287 m<sup>2</sup>, os. Verkkoneula 10) alapuolisen liitteeseen 1 merkityn noin 3 287 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrääalan yksikerroksisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.10.2021 – 15.10.2022 päätöksessä mainituin ehdoin. (A4110-39)

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 18.10.2022 (168 §) jatkaa edellä mainitun lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-aikaa (asuntotontit-tiimin päällikön päätös 15.10.2021, 153 §) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.10.2022 – 30.06.2023 päätöksessä mainituin ehdoin. (A4110-39)

#### Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksumat puujätekerrokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta ennen tontin luovutusta esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen

maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Talontarkentamisen yhteydessä alueelta poistetaan lisäksi tarvittaessa pilaantuneeksi luokiteltavia, kunnostustavoitteet alittavia, maamassoja ja jätteitä rakentamisen vaatimassa laajuudessa. 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 (AK ah-pih) 10657/5 alapuolisen alueen vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

## Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Pysäköintilaitoksen rakennuttajana on TA-Rakennuttaja Oy. Suunnittelu on valmistunut, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 16.1. 2023. Pääsuunnittelija on arkkitehti SAFA Mari Ille, L-Arkkitehdit Oy:stä.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut päätti 27.10.2022 (710 §) myöntää tontin 10657/5 alapuolelle toteutettavaa pysäköintilaitosta koskevan rakennusluvan (yhteensä 120 autopaikkaa). Pysäköintilaitos sijoittuu kokonaan tontin 5 alapuolelle 3 287 m<sup>2</sup> ja ulottuu vähäisessä määrin tontille 6 (78 m<sup>2</sup>) ja tontille 7 (22 m<sup>2</sup>). Rakennuksen kerrosala on yhteensä 3 387 m<sup>2</sup>.

Tämän vuoksi yhteispihatontin 10657/5 alapuolelta vuokrataan yksityistä kannenalaista pysäköintilaitosta varten noin 3 287 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue.

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

Tonteilla 10657/3, 4 ja 6 (1) ja 7 (2) on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat (120 kpl) tässä sopimuksessa tarkoitettuun pysäköintilaitokseen seuraavasti:

tontti 10657/3	27 autopaikkaa
tontti 10657/4	32 autopaikkaa
tontti 10657/6	38 autopaikkaa
<u>tontti 10657/7</u>	<u>23 autopaikkaa</u>
Yhteensä	120 autopaikkaa

#### Rakennusten energiatehokkuus

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

#### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylös päin lähimpään tuhanteen euroon 1.7. 2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 12 000 euroa.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 02.02.2022 (22 §) hyväksyä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §) hyväksyä mainittuja vuokrausperiaatteita koskevat soveltamisohjeet.

Yleisten vuokrausperiaatteiden mukaan ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu:

- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusin-

deksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>.

- Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.
- Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Vakiintunut käytäntö on ollut, ettei pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuhyteyksistä peritä erikseen vuokraa.

Yhteispihatontin maanalaisen alueen vuosivuokra on edellä mainittu vuokra kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 10657/5 maanalaisen alueen pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti tontin 10657/5 maanalaisen alueen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

(m <sup>2</sup> )	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 2238)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.2238)
3 287	1	22,38	164,35	3 678,15
(3 287 x 1 x 5 %) x 22,38				

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.