

Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10637/5)

Kaljaasi Fortunan katu 3

Hakemus	<p>Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää yhteispihatontin (AH) 10637/5 pitkäaikaista vuokraamista yhteispihaa varten 01.05.2021 alkaen.</p> <p>Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.</p>
Varauspäätös	<p>Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asuntotontit (AK) 10637/1 – 4 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2018 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.</p> <p>Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.9.2018 (453 §) Sompasaaren ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	<p>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.</p> <p>Tontille 10637/5 ei ole merkitty rakennusoikeutta.</p>

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 poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Tonttitiedot Tontti 10637/5 on merkitty 23.1.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 871 m² ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 3.

Lyhytaikainen vuokraus

Yhteispihatonteilla vaihtelee käytäntö lyhytaikaisten vuokrausten osalta. Tonttia 10637/5 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

Pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 27.03.2020 (82 §) vuokrata yhteisesti määräosin Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsingille (Y-tunnus 2962480-2) (tontti 10637/3) (19/81), Asunto Oy Helsingin Vinsentinaukio 4:lle (Y-tunnus 2937712-7) (tontti 10637/4) (21/81) ja Asunto Oy Helsingin Sumpparille (Y-tunnus 2951959-4) (tontti 10637/6) (41/81) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-10-637-5, pinta-ala 1 871 m², os. Kaljaasi Fortunan katu 3) alapuolisen noin 1 871 m²:n suuruisen määrällään autopaikoitusta varten ajaksi 01.04.2020 – 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-36).

Maaperätiedot

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

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti.

Puhdistamistoimenpiteuden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

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 käyttö sopimuksen mukaisesti.

Yhteispihatontin 10637/5 pääsuunnittelija on Hanna Hentinen Piha- ja Puistosuunnittelu Hanna Hentinen.

Yhteispihatonttien alapuoliset yksityiset pysäköintilaitokset

Asuntotonttien tehtävänä on toteuttaa kustannuksellaan yhteispihatonttien alapuolelle niiden autopaikoitusta palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset talonrakentamisten 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 Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

Yhteisjärjestelysopimus

Ostaja/Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10637/3, 4, 5 ja 6 sekä tontin 10637/5 maanalaisen määräalan omistajien/vuokralaisten välillä 27.03.2020 voimaan tullutta yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) 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 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukuna 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Muuten noudatetaan soveltuvin 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 päätösten mukaan tontin 10637/5 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1994)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1994)
1 871	1	19,94	93,55	1 865,39

$(1\ 871 \times 1 \times 5\ \%) \times 19,94$

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.

