

Liite 3 MUISTIO

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10631/5)

Kapteeni Sundmanin katu 5

Hakemus Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää yhteispihatontin (AH) 10631/5 pitkäaikaista vuokraamista yhteispihaa varten 01.07.2020 alkaen.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/ 1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m²) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) Sompasaaren asuinkorttelia 10631 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen ohjeellisten kaavatonttien (AK) 10631/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitut ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (129 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa päätöksen liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen koskien tontteja 10631/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2, 3 ja 4 koskevan liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä muutoin päätöksessä mainituin ehdoin.

Toteutussopimus Helsingin kaupunki ja Lemminkäinen Talo Oy (nykyinen YIT Suomi Oy) ovat allekirjoittaneet 14.9.2016 tontteja 10631/1 - 4 koskevan toteutussopimuksen.

Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella mainitut tontit

ja niitä palvelevan kannenalaisen pysäköintiratkaisun täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Lemminkäinen Talo Oy:n antamasta laatulupauksesta.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontti 10631/5 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontille 10631/5 ei ole merkitty rakennusoikeutta.

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 10631/5 on merkitty 10.1.2017 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 1 514 m² ja osoite Kapteeni Sundmanin katu 5.

Lyhytaikainen vuokraus

Yhteispihatonttia 10631/5 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti. Käytäntö yhteispihatonttien lyhytaikaisten vuokrausten osalta vaihtelee. Yhteispihatonteista tehdään yleensä suoraan pitkäaikainen vuokrasopimus.

Pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 2.5.2017 (144 §) vuokrata yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Takilalle (Y-tunnus 2758959-9) (17/75), Asunto Oy Helsingin Puosulle (Y-tunnus 2758836-9) (18/75), Asunto Oy Helsingin Mastolle (Y-tunnus 2758950-5) (18/75) ja Asunto Oy Helsingin Vincentille (Y-tunnus 2758956-4) (22/75) tontin 10631/5 (kiinteistötunnus 91-10-631-5, pinta-ala 1 514 m², os. Kapteeni Sundmanin katu 5) alapuolisen noin 1 501 m²:n suuruisen määräalan autopaikoitusta varten ajaksi 1.5.2017 – 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-25).

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.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy ja yhteispihatontit

Kalasadaman 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.

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 laitosten toteuttamista ja käyttöä varten. Pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta otetaan Kalasadaman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

Yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10631/5, 6, 7, 8 ja 9 sekä 5 maanalaisen määräalan omistajien/vuokralaisten välillä 7.11.2018 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 vuosi-vuokra 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 10631/5 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)
1 514	1	19,76	75,70	1 495,83

$(1\,514 \times 1 \times 5\%) \times 19,76$

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.