

Liite 3 Muistio

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10628/6)

Capellan puistotie 28

Hakemus Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää yhteispihatontin (AH) 10628/6 pitkäaikaista vuokraamista yhteispihaa varten 01.05.2021 alkaen.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle ns. Capellan korttelin alueen (kortteleja 10627 ja 10628 vastaavat alueet) kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin.

Capellan puistotien kortteleiden arkkitehtuurikutsukilpailu (ideakilpailu)

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto järjesti varausehtojen mukaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa 15.11.2012 – 1.3.2013 arkkitehtuurin suunnittelu- ja tarjouskilpailun kortteleiden 10627 ja 10628 AK- ja AH- tonttien asemakaavallisesta ratkaisusta. Kilpailun tarkoitus oli löytää asemakaavan laatimisen perustaksi arkkitehtonisesti korkeatasoinen, kaupunkirakennetta täydentävä, toteuttamiskelpoinen ja toimiva kokonaisratkaisu. Kilpailu on luonteeltaan ideakilpailu.

Asuntotuotantotoimikunta päätti 26.6.2013 (121 §) valita kilpailun voittajaksi Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäen ehdotuksen ”KIKO-KAKE”. Tämän vuoksi asemakaavan muutos perustuu mainittuun voitaneeseen ehdotukseen. Kilpailulla haettiin kaupunki-kuvallisesti yhtenäistä ratkaisua korttelien 10627 ja 10628 asuntotonteille.

Asemakaava Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12210 mukaan tontti 10628/6 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontille 10628/6 ei ole merkitty rakennusoikeutta.

Mainitulle tontille on kaavaan merkitty maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja (ma). Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Tonttiedot Tontti 10628/6 on merkitty 6.4.2017 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 2 855 m² ja osoite Capellan puistotie 28.

Pysäköintilaitoksen vuokrasopimus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 15.02.2019 (45 §) vuokrata yhteisesti määräosin Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) (tontti 10628/1) (16/66), Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) (tontti 10628/2) (19/66), Asunto Oy Helsingin Capellan kanavalle (Y-tunnus 2864893-3) (tontti 10628/3) (15/66), Asunto Oy Helsingin Capellan kanavalle (Y-tunnus 2864893-3) (tontti 10628/7) (14/66)

ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) (tontti 10628/8) (2/66) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10628 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-10-628-6, pinta-ala 2 855 m², os. Capellan puistotie 28) alapuolisen noin 1 536,5 m²:n suuruisen määräalan autopaikoitusta varten ajaksi 16.2.2019 – 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-34).

Maaperätiedot

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

Tontin maaperä on puhdistettu vuokranantajan toimesta tontin esirakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 3.8.2016 (158 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Maaperän puhdistamisen tavoitteet on määritelty alueen käytön mukaan. Ympäristöluvan / puhdistamispäätöksen mukaisesti alueelle voidaan jättää Vna 214/2007 mukaisia alemman ohjeavon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

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 käytösopimuksen mukaisesti.

Yhteispihatonttien alapuoliset yksityiset pysäköintilaitokset

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

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

Rasitteenluonteisia oikeuksia koskeva sopimus

Korttelin 10628 tonttien välillä ei ole laadittu vielä rasitteenluonteista sopimusta tai yhteisjärjestelysopimusta. Mainittu sopimus liitetään myöhemmin tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (303 §) oikeuttaa lautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Ca-

Capellan puistotien kortteleiden asemakaavan muutokseen nro 12210 merkityt jäljempänä mainitut yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- yhteispihatonttien (AH) 10627/5 ja 10628/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia yhteispihatonttien vuokrausehtoja ja 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 10628/6 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1999)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1999)
2 855	1	19,99	142,75	2 853,57

$(2\ 855 \times 1 \times 5\ %) \times 19,99$

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.