

## Liite 2 Muistio

Yhteispihatontin pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10657/5)

Verkkoneula 10

**Hakemus** Kalasataman Palvelu 2 Oy pyytää 26.8.2024 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi mainitulle yhtiölle pitkäaikaisesti yhteispihatontin (AK ah-pih) 10657/5 yhteispihaa varten 01.11.2024 alkaen.

Tontille toteutetaan alueen asukkaiden käyttöön yhteispiha.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

**Varauspäättös** Kaupunginhallitus päätti perustaa 5.9.2016 (764 §) Kalasataman Palvelu 2 Oy:n, hyväksyä sen yhtiöjärjestyksen, toiminnallisen sisällön ja toiminta-alueen sekä sopimusmallit ja kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi ja tehdä tarvittavat sopimukset palveluyhtiön kanssa sekä maksaa käyttämiensä palveluiden mukaisesti niiden investointi- ja käyttökustannukset palveluyhtiölle.

Kaupunginhallitus päätti 12.4.2021 (254 §) oikeuttaa Kalasataman Palvelu 2 Oy:n laajentamaan toiminta-alueen sopimusalueelle 3 (Verkkosaaren pohjoisosa, Nihti). Mainittu palveluyhtiö laajentaa kaupunginhallitusten päätösten mukaisesti toimintaansa uusien asemakaava-alueiden mukaisesti koko Kalasataman lopulliselle toiminta-alueelle.

Kalasataman Palvelu 2 Oy toteuttaa toiminta-alueellaan kaupunginhallituksen päätösten, asemakaavojen, tonttien luovutusehtojen sekä palveluyhtiön ja asuntotonttien vuokralaisten tai omistajien (osakasyhteisöiden) kanssa allekirjoittamien sopimusten perusteella asuntotontteja palvelevat niiden ulkopuoliset yhteispihatontit.

Tämän vuoksi kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti mainitut tontit palveluyhtiölle. Yhteispihatonttien osalta ei ole siten tehty erillisiä varauspäättöksiä.

**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-alueita (AK ah-pih).

Tontille 10657/5 ei ole merkitty rakennusoikeutta.

Kaavan mukaan tontille 10657/5 saa rakentaa korttelin yhteiseen käyttöön enintään 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen pyöräpysäköintilaitoksen. Mainitulle tontille on myös merkitty pihakannen alainen pysäköintilaitos (map). Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdenkuntateknisen huollon tiloja.

**Tonttiedot** Tontti 10657/5 on merkitty 5.10.2021 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 3 287 m<sup>2</sup> ja osoite Verkkoneula 10.

## Valtakirjan myöntäminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 23.1.2024 (3 §) valtuuttaa Kalasataman Palvelu 2 Oy:n (Y-tunnus 2831391-4) hakemaan rakennuslupaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10657 yhteispihatontille 5 (AK ah-pih) (kiinteistötunnus 91-10-657-5, pinta-ala 3 287 m<sup>2</sup>, osoite Verkkoneula 10) tätä valtuutusta koskevin päätöksessä mainituin ehdoin. Valtuutus on voimassa 15.1.2025 saakka. (S0110-318)

## Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen puumateriaalia aiemman toiminnan vuoksi. Vuokra-alueen maaperä on kunnostettu ja paksut puujäteterokset on poistettu pohjavesipintaan kaupungin toimesta Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

## Kalasataman Palvelu 2 Oy ja yhteispihatontit

Kalasataman Palvelu 2 Oy (Y-tunnus 2831391-4) on alueellinen palveluyhtiö, joka vuokraa pitkäaikaisesti Helsingin kaupungilta sopimusalueidensa yhteispihatontit ja rakennuttaa ne valmiiksi. Palveluyhtiö luovuttaa yhteispihatontit edelleen sen sopimusalueiden (toiminta-alueen osakasyhteisöiden (asuntotonttien vuokralaisten ja omistajien) käyttöön kunkin sopimusalueen merkintä- ja käyttösopimuksen 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 Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle luovutettavan yhteispihatontin vuokrasopimukseen rasitteenluonteinen ehto.

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

## Suunnitelmat

Kaupunki tulee vuokraamaan yhteispihatontin (AK ah-pih) 10657/5 pitkäaikaisesti Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle ajaksi 1.11.2024 - 31.12.2085.

Kaupunki on vuokrannut (asuntotontit-tiimin päällikön päätös 20.1.2023, 19 §) yhteisesti määräosin As Oy Verkkosaaren Artus, Helsingille (tontti 10657/3) (27/120), A-Kruunu Oy:lle (tontti 10657/4) (32/120), TA-Asumisoikeus Oy:lle (tontti 10657/6) (38/120) ja Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 29:lle (tontti 10657/7) (23/120) tontin 10657/5 alapuolisen liitteeseen 1 merkityn noin 3 287 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen pysäköintilaitosta ja mainittujen tonttien autopaikkojen järjestämistä varten erilli-

sellä vuokrasopimuksella ajaksi 16.1.2023 - 31.12.2085, jossa vuokrasopimuksessa sovitaan laitoksen toteuttamiseen liittyvistä asioista.

Tonteilla 10657/3, 4, 6 ja 7 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat mainittuun pysäköintilaitokseen.

## Yhteisjärjestelysopimus

Yhteisjärjestelysopimus liitetään myöhemmin kaupungin eri päätöksellä tonttien 10657/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä 5 maanalaisen alueen pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin.

## 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 ( $3 \times 3\,829,36 = 11\,448,08 > 12\,000$ ).

## 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 koskeva 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 elinkustannusindeksin 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 enintään noin 60 vuotta, jos vuokrasopimuksessa ei ole maanvuokran tasotarkistusta koskevia ehtoja. Vuokra-aika on lähtökohtaisesti noin 80 vuotta, jos vuokrasopimus sisältää tasotarkistusta koskevat ehdot. Vuokra-aika määritetään päättymään aina vuosikymmenen puolessa välissä tai lopussa.
- Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kalasadaman Palvelu 2 Oy toteuttaa keskitetysti toiminta-alueellaan kaupunginhallituksen päätösten 5.9.2016 (764 §) ja 12.4.2021 (254 §), asemakaavojen, tonttien varaus- ja luovutusehtojen sekä palveluyhtiöiden ja asuntotonttien vuokralaisten tai omistajien (osakasyhteisöiden) välillä allekirjoitettujen sopimusten perusteella asuntotontteja palvelevat niiden ulkopuoliset yhteispihatontit. Tämän vuoksi kaupunki vuokraa

pitkäaikaisesti mainitut tontit palveluyhtiölle. Yhteispihatonttien osalta ei ole siten tehty erillisiä varauspäätöksiä.

Tontille (AK ah-pih) 10657/5 toteutettavalla yhteispihalla ei ole siten markkina-arvoa, koska sen käyttö on sidottu päätöksin, sopimuksin ja asemakaavin palveluyhtiöiden sopimusalueiden (toiminta-alueen) osakasyhteisöiden (asuntotonttien vuokralaisten tai omistajien) asukkaiden käyttöön, eivätkä mainitut tilat ole ulkopuolisille vapaasti luovutettavissa, ja koska asuntotonteille toteutettuna kaupunki ei perisi yhteispihoista vuokraa.

Edellä mainitun perusteella tontin (AK ah-pih) 10657/5 vuosivuokra määritetään yhteispihan osalta 1 euro/m<sup>2</sup> (ind. 100) eli 23,30 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 2330) kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella.

Tontille ei myönnetä ottaen vuokrien määrittely kokonaisuudessaan alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennusta - 20 %.

Vuokraushinta ilmenee vuokrasopimuksesta.

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

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaan tontin 10657/5 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m <sup>2</sup>	e/m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/m <sup>2</sup> (ind. 2330)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2330)
3 287	1	23,30	3 829,36

(3 287 x 1 x 5 % x 23,30)

Yhteispihatontilla ei ole edellä mainituin perustein markkina-arvoa.

Tontille ei myönnetä ottaen vuokrien määrittely kokonaisuudessaan alueen keskeneräisyyden perusteella alkuvuosialennusta - 20 %.

Kahden kuukauden vuokraa vastaava korvaus

Asuntotontit-tiimin päällikön valtakirjaa koskevan päätöksen 23.1.2024 (3 §) mukaan kaupunki perii tämän valtuutuksen antamisesta 2 kuukauden maanvuokraa vastaavan korvauksen tontin pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Mainittu korvaus on 638,23 euroa (3 829,36 euroa : 6).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.