

Liite 5 Muistio

Yhteispihatontin noin 3 469 m²:n suuruisen alueen pitkäaikainen vuokraaminen Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontin 10636/7 alue)

Priki Johannan kuja 6

Hakemus Asuntotuotanto (att) pyytää 14.8.2023 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kalasataman Palvelu 2 Oy pitkäaikaisesti yhteispihatontin (AH) 10636/7 noin 3 469 m²:n suuruisen alueen yhteispihaa varten 01.06.2023 alkaen.

Tontin alueelle toteutetaan alueen asukkaiden käyttöön yhteispiha.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset jäljempänä mainitut tontit 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/1	4 700	59

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/3	3 400	40
10636/4	3 500	41
10636/5	2 100	25
10636/6	5 050	59

Auntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten päätöksessä mainituin ja muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontti 10636/3 toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona.
- Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontti 10636/7 on asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH). Alue on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontille 10636/7 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 10636/7 on merkitty 1.5.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 4 269 m² ja osoite Priki Johannan kuja 6/Vinsentinkatu 3.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 28.5.2020 (169 §) vuokrata Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asuntotuotannolle Kalasataman Palvelu 2 Oy:n (Y-tunnus 2831391-4) lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10636 yhteispihatontin 7 (kiinteistötunnus 91-10-636-7, pinta-ala 4 269 m² ja osoite Priki Johannan kuja 6) liitteenä 1 olevan noin 3 469 m²:n suuruisen määräalan rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.6.2020-31.5.2021 päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla tiimipäällikkö päätti antaa maanomistajana suostumuksen edellä mainitun rakennusluvan hakemiseen koko tontin 10636/7 eli myös kaavaan merkityn tontin le-alueen (päiväkodin pihan) määräalan osalta.

(S0110-306)

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti. 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 tontit edelleen osakasyhteisöjen (asuntotonttien vuokralaisten ja omistajien) käyttöön kunkin sopimusalueen maantasoista autopaikoitusta, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen 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 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 (AH) 10636/7 noin 3 469 m²:n suuruisen alueen (4 269 m²– 800 m²) pitkäaikaisesti Kalasataman Palvelu 2 Oy:lle ajaksi 1.6.2023 - 31.12.2080.

Lisäksi kaupunki tulee kaupungin sisäisesti vuokraamaan yhteispihatontin (AH) 10636/7 noin 800 m²:n suuruisen alueen (le-alue) pitkäaikaisesti tilapalveluille/päiväkodille 31.12.2080 saakka.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 23.6.2021 (110 §) vuokrata yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (tontti 10636/1) (22/110), Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (tontti 10636/8) (34/110) ja Asunto Oy Helsingin Priki Johannalle (tontti 10636/9) (54/110) tontin 10636/7 (kiinteistötunnus 91-10-636-7, pinta-ala 4 269 m², os. Vinsentinkatu 3) alapuolisen noin 3 075,5 m²:n suuruisen määräalan autopai-koitusta varten ajaksi 16.6.2021 – 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin (A4110-38). Selvityksen mukaan Sompasaaren asemakaava-alueen muut tontit eivät sijoittaneet autopaiikkojaan tähän pysäköintilaitokseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 3.12.2020 (256 §) myöntää pysäköintilaitoksen ja kansipihan rakentamiselle rakennusluvan päätöksessä mainituin ehdoin.

Tonteilla 10636/1, 8 ja 9 on oikeus sijoittaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaiikat (110, 65 %) mainittuun pysäköintilaitokseen.

Yhteisjärjestelysopimus

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan tonttien 10636/1, 2, 8 ja 9 sekä 7 määräalojen (alueiden) välillä laadittua yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokrausperiaatteet

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 10636/7 noin 3 469 m²:n suuruisen alueen maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 2312)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind. 2312)
3 469	1	23,12	173,45	4 010,16

$(3\,469 \times 1 \times 5\%) \times 23,12$

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.