

MUISTIO 12.6.2018/KB

Autopaikkatontin pitkäaikainen vuokraaminen Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle ja Lidl Suomi Ky:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20831/1)

HEL 2018-000661, A4120-77 ja L1120-112

Länsisatamankatu

Hakemus Jätkäsaaren pysäköinti Oy c/o Kantakaupungin Isännöinti Oy ja Lidl Suomi Ky pyytävät 15.5.2018 päivätyllä hakemuksella, että kaupunkiympäristölautakunta vuokraisi niille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella pysäköinti- ja päivittäistavarakauppataroituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20831 tontin 1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 6.2.2017 (131 §) varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan korttelin nro 20831 LPA-tontin nro 1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:lle ja Lidl Suomi Ky:lle perustettavan yhtiön lukuun pysäköintilaitoksen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit -yksikön päällikkö päätti 19.1.2018 (4 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen korttelin 20831 ohjeellisen kaavatontin 1 (pinta-ala noin 2 212 m², os. Länsisatamankatu) Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle ja Lidl Suomi Ky:lle rakennusluvan hakemista varten.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Rakennusluvan mukaan tontin käyttämä rakennusoikeus on päivittäistavarakauppatilojen osalta 1 876 k-m² ja pysäköintitilojen osalta 16 170 k-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Atlantinkaaren asemakaavan muutos nro 12331 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella autopaikkatontti (LPA) 20831/1. Tontille ei ole asemakaavassa osoitettu lainkaan pysäköintitaloa koskevaa rakennusoikeutta. Asemakaavan mukaan tontille on rakennettava vähintään 430 k-m² liiketilaa. Tontille rakennettavan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on asemakaavan mukaan sijoitettava tasolle + 34,0.

Asemakaavassa ei ole säädelty sitä, mitkä korttelit sijoittavat velvoiteautopaikkojaan po. tontille.

Tontin 20831/1 pinta-ala on 2 212 m² ja osoite Länsisatamankatu.
Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.4.2018.

Maaperätiedot Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin rakentamisen yhteydessä.

Vuokrausperusteet Kaupunginvaltuusto päätti 25.4.2018 (88 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 alueelle sijoittuvan korttelin 20831 ohjeellisen autopaikkatontin (LPA) 1 tai siitä vastaisuudessa muodostettavan tontin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.
- Tämän lisäksi autopaikkatontille (LPA) toteutettavien päivittäistavarakauppatilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 36 euroa.
- Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikotusalueiden sekä liike- ja toimistotilojen vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien osalta 5 %.

Maanvuokra Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1944)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1944)
2 212	1	19	111	2 158

$(2\,212 \times 1 \times 5\%) \times 19,44$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n osalta 111 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2018 yhteensä 2 158 euroa.

Lidl Suomi Ky:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1944)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1944)
1 876	36	700	3 377	65 649

$(1\ 876 \times 36 \times 5\ %) \times 19,44$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten Lidl Suomi Ky:n osalta 3 377 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2018 yhteensä 65 649 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2018 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy (Y-tunnus 2509726-7) on merkitty kaupparekisteriin 12.11.2012 ja Lidl Suomi Ky (1615779-0) 7.9.2000.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.