



12.02.2020

**16 §****Maanalaisen alueen vuokraaminen YIT Suomi Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Katajanokka, korttelit 8184 ja 8187-8189)**

HEL 2020-001652 T 10 01 01 02

Ankkurikadun, Laukkasaarenkadun, Kanavakadun, Satamakadun ja Pikku Satamakadun maanalaiset tilat

**Päätös**

Yritystontit-tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) voimassa olevan maanalaisen asemakaavan mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten karttaliitteen 1 mukaisen määräalan, joka sijoittuu Helsingin 8. kaupunginosan (Katajanokka) tonttien 8189/4, 8184/6, 8187/8, 8188/3 ja 8189/2 sekä yleisten alueiden 91-8-9906-100 ja 91-8-9901-100 pääosin maanalaiselle osalle (ajorampin ja kulkuyhteyksien osalta kuitenkin maapinnalle saakka) 1.2. – 31.7.2020, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa
- kokonaisvuokra on 12 790 euroa, sen eräpäivä on 1.4.2020 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita
- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen
- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle
- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen
- vuokralainen on velvollinen ottamaan hankkeen suunnittelussa huomioon pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskevan varauksen (S0108-74) ehdot sekä selvittämään yhdessä kaupungin kanssa ehtojen mahdollisen päivittämistarpeen ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä



12.02.2020

- vuokralainen on tietoinen, että tonttia 8189/4 koskevaan varaukseen sisältyy ehto, jonka mukaan tontin 8189/4 myyntiä koskeva esisopimus on allekirjoitettava ennen pysäköintilaitoksen rakentamista

- hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon liitteen 2 mukaiset maaperää koskevat ehdot, jotka tullaan sisällyttämään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen (vuokranantaja päivittää ehdot tarvittaessa ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä)

- vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekeminen edellyttää, että vuokranantaja ja Helsingin Satama Oy tekevät muutoksen Helsingin Satama Oy:n maanvuokrasopimukseen.

L3108-4

## Päätöksen perustelut

### Hakija ja hanke

YIT Suomi Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

YIT on suomalainen rakennusalan yritys, joka toimii asunto-, toimitila- ja infrarakentamisen sektoreilla.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin

17 000 m<sup>2</sup> suuruinen maanalainen pysäköintilaitos. YIT on kehittänyt Katajanokalle maanalaista pysäköintilaitosta yli kymmenen vuoden ajan. Hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana.

### Kaava- ja kiinteistötiedot

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva kaavamuutos nro 12333 on tullut voimaan 2.6.2017.

### Varaustilanne

YIT on kehittänyt Katajanokalle maanalaista pysäköintilaitosta yli kymmenen vuoden ajan. Maanalaiset alueet ovat olleet varattuna YIT:lle kaupungin päätöksin ja kiinteistönomistajien suostumuksin vuodesta 2002 lähtien.

### Tontin vuokraaminen hakijalle

**Postiosoite**

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



12.02.2020

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu varaukseen.

Lisäksi asemakaavapalvelu puoltaa vuokra-alueen vuokraamista.

### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu pysäköintilaitostilojen osalta alueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 5,5 euroa/m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 109 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 1976). Vuokralaisen toimittaman, 15.11.2019 päivätyn suunnitelman mukaan pysäköintilaitostiloja on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistuksessa oleville alueille 13 084 m<sup>2</sup>.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella 13.2.2019).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu teknisten tilojen ja ajoyhteyksien osalta yksikköhintaan 1,5 euroa/m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 30 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 1976). Vuokralaisen toimittaman, 15.11.2019 päivätyn suunnitelman mukaan teknisiä tiloja ja ajoyhteyksiä on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistuksessa oleville alueille 3 805 m<sup>2</sup>. Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan teknisistä tiloista ja ajoyhteyksistä peritään alempaa vuokraa kuin pysäköintilaitostiloista. Vuokra-alueelle tullaan hakemaan vuokrausperiaatteet ennen pitkäaikaista vuokrausta.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 12 790 euroa (13 084 m<sup>2</sup> x 5,5 euroa/m<sup>2</sup> + 3 805 x 1,5 euroa/m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 19,76 / 12 kk x 2 kk).

### Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehto, että vuokralainen on velvollinen ottamaan hankkeen suunnittelussa huomioon pysäköintilai-

**Postiosoite**

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



12.02.2020

toksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskevan varauksen ehdot sekä selvittämään yhdessä kaupungin kanssa ehtojen mahdollisen päivittämistarpeen ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä. Erikoisehto on tarpeen, sillä YIT:n varausta on jatkettu useamman kerran entisiin ehdoin, jolloin varausehtoihin saattaa sisältyä sellaisia ehtoja, joita ei ole tarkoituksenmukaista ottaa pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritys-tarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle.

## Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Vuokra-aluekartta](#)
- 2 [Maaperää koskevat ehdot](#)

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

| Ote          | Otteen liitteet  |
|--------------|--|
| Vuokralainen | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta<br>Liite 1<br>Liite 2 |
| Kaupunki     | Liite 1<br>Liite 2   |