



22.09.2021

Asia/9

§ 280

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen maanalaiselle alueelle (Hakaniemi, Hakaniementori)

HEL 2021-006176 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) yleisten alueiden kiinteistöistä 91-11-9902-101, 91-11-9901-0 ja 91-11-9901-100 muodostuvan liitteen 1 mukaiselle noin 17 323 m²:n suuruiselle, pääosin maanalaiselle alueelle sekä ajorampin ja kulkuyhteyksien osalta maanpinnalle ulottuvalle alueelle vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Antilooppi Ky

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen kuvaus



Hakaniemeen suunniteltu pysäköintilaitos sijaitsee pääosin Hakaniementorin alapuolella ulottuen osittain Hakaniemen torikadun, Hakaniemenrannan sekä kiinteistön 91-11-300-8 alle.

Tarkoituksena on vuokrata noin 17 323 m²:n suuruinen alue 16 350 m²:n suuruisen, noin 450-autopaikkaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Pysäköintilaitoksesta on tarkoitus johtaa yleisen jalankulun yhteys metron lippuhalliin ja torialueelle sekä jalankulkuyhteydet Siltasaarenkadun toisella puolella oleviin rakennuksiin ja mahdollisesti myös Metallitaloon.

Pysäköintilaitos on merkitty voimassa olevaan Hakaniementorin ja sitä ympäröivien katualueiden ja yleisten alueiden asemakaavan muutokseen nro 11313 (kaupunginvaltuusto 8.6.2005 § 143, voimaan 5.8.2005). Tuleva vuokralainen on hakenut lupaa saada poiketa asemakaavasta Hakaniementorin alle suunnitellun pysäköintilaitoksen sijoittamiselle kaavassa mainittua syvemmälle sekä eteläisen maanpäällisen B-kuilurakennuksen sijoittamiselle torialueen ulkopuolelle, Metallitalon edustan jalankulkualueelle (poikkeaminen koskee tältä osin asemakaavaa nro 12575). Lisäksi poikkeamista on haettu Hakaniemen Merikiinteistö Oy:n omistaman kiinteistön 91-11-300-8 alueelle, siten että pysäköinti- ja teknisiä tiloja voidaan sijoittaa tontin alle (tältä osin poikkeaminen koskee asemakaavaa nro 10631).

Poikkeamista on haettu myös pysäköintilaitoksen sisäänkäynnin sijoittamiselle samaan yhteyteen nykyisen Merihaan väestönsuojaan johtavan maanalaisen ajoyhteyden kanssa. Tarkoituksena on, että olemassa oleva ajoramppi palvelee myös pysäköintilaitosta siten, että pysäköintilaitos hyödyntää Merihaan väestönsuojan ajoyhteyttä haarautuen maan alla. Yhteys palvelee myös kauppahallin huolto- ja pysäköintiliikennettä.

Varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 29.1.2018 § 3 varannut maanalaisen alueen Hakaniementorin alta Antilooppi Ky:lle 31.12.2020 saakka.

[Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 29.1.2018 § 3](#)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaoston päätöksen mukaan hankkeen maanalaiset tilat tuli suunnitella ja toteuttaa muun muassa ehdolla, että pysäköintilaitoksen suunnittelussa oli huomioitava kauppahallin peruskorjauksen suunnitelmat. Pysäköintilaitoksen yhteyteen oli varausehtojen mukaan suunniteltava tilat kauppahallin ja torikaupan huoltoa ja



22.09.2021

Asia/9

muita aputiloja varten, siten että toteutus- tai vuokratilastoista so-
vittaisiin erikseen.

Antilooppi Ky on tämän jälkeen esittänyt sekä kallioon että välittömästi
torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen periaateratkaisut. Pysäköinti-
laitoksen periaateratkaisujen vertailussa todettiin, että päältä auki kai-
vettava välittömästi torin alle sijoittuva pysäköintilaitos on haasteellinen
muun muassa alueen maaperän pilaantuneisuuden sekä meriveden ja
pohjaveden vuoksi. Lisäksi torin reunassa olisi tehtävä merkittäviä joh-
tosiirtoja. Perinteinen niin sanottu toriparkki aiheuttaisi myös rakenta-
misen aikana merkittävää haittaa tori- ja kauppahallikaupalle sekä es-
täisi tapahtumien järjestämisen torilla.

Pysäköintilaitoksen toteutuksen pohjaksi valittiin kallioon louhittava py-
säköintilaitos. Vuokra-alue ei tältä osin vastaa kaupunginhallituksen
elinkeinojaoston varauspäätöksen mukaista aluetta.

Alkuperäinen varausalue ulottui osittain suunnitellun Pesararadan alu-
eelle. Muuttuneiden suunnitelmien johdosta pysäköintilaitoksen ja Pisa-
raradan välille ei synny yhteensovittamisen tarvetta, mikä muutoin olisi
tullut ottaa hankkeiden suunnittelun yhteydessä huomioon.

Muuttuneiden suunnitelmien mukaisesti syvemmälle kallioon louhitta-
van pysäköintilaitoksen yhteyteen ei tule varauspäätöksen ehtojen mu-
kaisia tiloja kauppahallin ja torikaupan huoltoa ja muita aputiloja varten.
Kauppahallin huoltopiha suunnitellaan ja toteutetaan erikseen. Kau-
punginvaltuusto on 17.6.2020 § 172 hyväksynyt Hakaniemen kauppah-
hallin maanalaisen huoltopihan 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman
siten, että hankkeen laajuus on noin 2 543 brm² ja rakentamiskustan-
nusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maa-
listuun 2020 kustannustasossa.

[Kaupunginvaltuusto 17.6.2020 § 172](#)

Asemakaavan ote on liitteenä 3. Sijaintikartta on liitteenä 4.

Lyhyt aikainen vuokraus

Maanalainen alue on vuokrattu Antilooppi Ky:lle perustettavan yhtiön
lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 4.4.2021–30.9.2021
kaupunkiympäristön toimialan yritystontit -tiimin päällikön päätöksellä
(6.4.2021 § 34).

Vuokrausperiaatteet

Vuosivuokra

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten pysäköintialueiden vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaava 5,50 euron neliömetrihinta (nykyrahassa indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006, 110,33 €/m²).

Pysäköintilaitosta palvelevien ajoyhteyksien ja teknisten tilojen maanalaisten alueiden vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaava 1,50 euron neliömetrihinta (nykyrahassa indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006, 30,09 €/m²).

Hinnat on määritelty käyttämällä puolueetonta ulkopuolista arvioijaa (Catella Property Oy 16.6.2020). Alueen vuosivuokra olisi tällä hetkellä noin 74 000 euroa. Arviokirja on oheismateriaalissa.

Maanalaisissa pysäköintihankkeissa peritään vakiintuneen käytännön mukaan vuokrasta 20 % rakennustöiden aikana, kuitenkin enintään kolmen vuoden ajan.

Vuokra-aika

Vuokrasopimus tehdään noin 60 vuodeksi siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2081.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



22.09.2021

Asia/9

Otteet

Ote

Antilooppi Ky

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 621

HEL 2021-006176 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) yleisten alueiden kiinteistöistä 91-11-9902-101, 91-11-9901-0 ja 91-11-9901-100 muodostuvan liitteen 1 mukaiselle noin 17 323 m²:n suuruiselle, pääosin maanalaiselle alueelle sekä ajorampin ja kulkuyhteysien osalta maanpinnalle ulottuvalle alueelle vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 15.06.2021 § 334

HEL 2021-006176 T 10 01 01 02

Hakaniementorin, Hakaniemen torikadun ja Hakaniemenrannan maanalaiset tilat

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamista karttaliitteen 1 mukaiselle noin 17 323 m²:n

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



22.09.2021

Asia/9

suuruiselle, pääosin maanalaiselle, ajorampin ja kulkuyhteyksien osalta maanpinnalle saakka ulottuvalle alueelle Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) yleisten alueiden kiinteistöistä 91-11-9902-101, 91-11-9901-0 ja 91-11-9901-100 liitteen 2 mukaisin ehdoin.

Sijaintikartta on oheismateriaalina.

L1111-14

08.06.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi