

Liite 2 Muistio

Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen Postipuiston Pysäköinti Oy:lle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17124/1)

Kollikatu 5

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 8.11.2019 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Postipuiston Pysäköinti Oy:lle (y-tunnus 3094935-6) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17124 tontin 1 pitkäaikaisesti 1.1.2020 alkaen. Vuokraus on myöhemmin sovittu alkamaan 1.3.2020.

Varauspäätös

Tontin 17124/1 osalta ei noudatetun käytännön mukaisesti ole tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan Postipuiston Pysäköinti Oy:n toimesta pysäköintitalo, jonne on tarkoitus sijoittaa Postipuiston alueen asuntotonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaikkoja. Postipuiston Pysäköinti Oy toimii omakustannusperiaatteella.

Tontille on vahvistettu vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 11.12.2019 (370 §).

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17124/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille ei ole kaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Asemakaavan mukaan tontille 17124/1 saa rakentaa kuusikerroksisen pysäköintitalon ja pysäköintitaloon saa sijoittaa yhteistiloja maantasokerrokseen. Kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 autopaikkoja tulee sijoittaa ja muiden tonttien autopaikkoja saa sijoittaa tontille 17124/1.

Asemakaavassa tontin alueella on kaksi yhdyskuntateknisen huollon tunnelia. Tunnelien läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunneleille aiheutuu haittaa.

Tonttitiedot

Tontin 17124/1 pinta-ala on noin 2 629 m² ja osoite Kollikatu 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.3.2019.

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueen läheisyydessä on ollut maaliikennekeskuksen toimintaa. Vuokra-alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, joissa vuokra-alueella on todettu kynnyksarvon ylittävä haitta-ainepitoisuus. Vuokralaisen on otettava se huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 29.3.2019 tutkimusten perusteella lausunnon. Vuokralaisen on noudatettava lausunnossa annettuja ohjeita.

Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätteitä maassa, vastuu jakautuu vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaupungin vakiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Tarkemmat maaperää koskevat tiedot ja ehdot ilmenevät vuokrausehdoista.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Hankkeen mukaan tontin 17124/1 rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2020 ja pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 434 autopaikkaa, joista 18 autopaikkaa on liikuntaesteisille. Pääsuunnittelija on Jari Lonka L Arkkitehdit Oy:ltä.

Pysäköintilaitokselle on 13.12.2019 myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 17-2925-19-A), jonka mukaan tontille 17124/1 toteutetaan 13 502 brm²pysäköintilaitos.

Hanke poikkeaa asemakaavasta huoltokulkuyhteyden ja liikkumisesteisten luisukan sijoittumisen sekä porrashuonenurkan korkeuden osalta. Rakennusluvan mukaisesti huoltokulkuyhteys viereisen puistoalueen nurkan kautta on suunniteltava yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun kanssa ja toteutettavasta ratkaisusta on esitettävä sijoitussopimus tai muu viranomaisyhteyttä. Alueryhmä ja alueen kaavoittaja alueryhmän jäsenenä ovat puoltaneet hankkeen vähäisten poikkeamisten hyväksymistä. Vuokralainen on tietoinen, että rakennusluvan mukaisesti viereinen puistoalue on muutoin suojattava.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on tutkinut ja hyväksynyt tontille toteutettavat rakennuksia koskevat suunnitelmat (pääpiirustukset) 18.11.2019.

Pitkäaikaisessa vuokrauksessa maanvuokra määritetään vakiintuneen käytännön mukaan myös useampikerroksisten pysäköintilaitosten osalta tontin pinta-alan (m²) mukaan.

Aurinkoenergia

Vuokralainen on sopinut kaupungin kanssa aurinkoenergian hyödyntämisestä tontilla 17124/1.

Vuokralainen on siten tietoinen ja hyväksyy sen, että tontille 17124/1 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistön käyttöön sekä näihin liittyvät palotekset vaatimukset ja toimet riskien hallitsemiseksi.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17124/1 osalta rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista lähialueen tonttien vuokralaisten tai omistajien kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä vuokranantajan kanssa ja sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokralainen on tietoinen tonttia 17124/1 koskevasta voimansiirtolinjasta, josta on rekisteröity tonttia koskeva rasite 8.3.2019.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille 17124/1 vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 11.12.2019 (370 §). seuraavasti:

- Autopaikkatontin (LPA) 17124/1 autopaikoitusta palvelevien tilojen ja mahdollisesti toteutettavien yhteistilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.
- Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

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

Maanvuokra

Edellä mainituilla periaatteilla tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 1976)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1976)
2 629	1	19,76	131,45	2 579,45

$(2\,629\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,76$

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

Rekisteröinti

Postipuiston Pysäköinti Oy (y-tunnus 3094935-6) on merkitty rekisteriin 10.12.2019.