

Liite 2 Muistio

Autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Bonava Suomi Oy:lle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17121/1)

Leimasinkatu

Hakemus

Bonava Suomi Oy (y-tunnus 2726714-3) pyytää 21.4.2020 toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille Helsingin kaupungin 17. kaupungin osan (Pasila) korttelin 17121 tontin 1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.6.2020 alkaen.

Varauspäätös

Tontin 17121/1 osalta ei noudatetun käytännön mukaisesti ole tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan Bonava Suomi Oy:n toimesta pysäköintitalo, jonne on tarkoitus sijoittaa Postipuiston alueen asuntotonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaikkoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17121/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille ei ole kaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Asemakaavan mukaan tontille 17121/1 saa rakentaa viisikerroksisen pysäköintitalon ja pysäköintitaloon saa sijoittaa yhteistiloja maantasokerrokseen. Kortteleiden 17116, 17117, 17120 ja 17122 autopaikkoja tulee sijoittaa ja muiden tonttien autopaikkoja saa sijoittaa tontille 17121/1.

Tonttitiedot

Tontin 17121/1 pinta-ala on noin 2 399 m² ja osoite Leimasinkatu. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta. Alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia sekä puhdistustoimenpiteitä. Kunnostusalueelle on jäänyt kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jotka vuokralaisen on otettava huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti 31.1.2017 ja alueelta on myös kohde-raportti 20.11.2019. Nämä dokumentit ovat tämän päätöksen liitteenä tai toimitetaan vuokralaiselle erikseen.

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.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Bonava Suomi Oy. Tontin 17121/1 suunnittelu on käynnissä ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2021.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö ei ole vielä tutkinut tontille toteutettavia rakennuksia koskevia suunnitelmia (pääpiirustuksia). Suunnitelmat tulevat tutkittavaksi Lupapisteestä kautta.

Hankkeen mukaan tontille 17121/1 toteutetaan 5-6 kerroksinen pysäköintilaitos, joka rakennetaan kahdessa vaiheessa. I-vaiheessa rakennetaan kaikki varsinaiset pysäköintitasot (kerrokset 1-5), joihin tulee 247 autopaikkaa. II-vaiheessa rakennetaan toiset 247 autopaikkaa, jolloin yhteensä pysäköintilaitokseen tulee 494 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen toteuttaja on Fira Oy ja pääsuunnittelijana toimii JKMM Arkkitehdit Oy.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt hankkeen esittämän KVR-urakkarajouksen pysäköintilaitoksen autopaikkakustannuksista. Johtuen kaksivaiheisesta toteutuksesta I-vaiheen toteutuskustannukset ovat suuremmat kuin II-vaiheen. Kaupunki on sitoutunut sisällyttämään kortteliin 17121 autopaikkoja sijoitettavien korttelien 17120 ja 17122 tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimukseen ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin sekä myöhemmin toteutettavien ns. optiokorttelien (korttelit 17116 ja 17117) toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä luovutusasiakirjoihin ehdot, joilla niiden toteuttajat velvoitetaan huolehtimaan siitä, että po. tontin autopaikat sijoitetaan korttelissa 17121 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen ja että tonttien vuokralaiset/ostajat maksavat tai ostavat po. tontille kuuluvat pysäköintilaitoksen hallinnanjakosopimukseen (asema-kaavaan ja rakennuslupaan) perustuvat autopaikat Bonava Suomi Oy:ltä. Optiokortteleiden sopimuksissa otetaan huomioon myös kahden vaiheen erisuuruiset toteutuskustannukset siten, että autopaikka tulee olla korttelien 17116, 17117, 17120 ja 17122 tonteille samanhintainen.

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

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17121/1 osalta rasitteiden luonteisista 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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 16.1.2019 (6 §) vahvistanut tonttia 17121/1 koskevat vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Autopaikkatontin (LPA) 17121/1 autopaikoitusta palvelevien tilojen ja mahdollisesti toteutettavien yhteistilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliometri- 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. 1966)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1966)
2 399	1	20	119,95	2 358,22

$(2\,399\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,66$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra on koko vuokra-ajalta (1.6.2020 - 31.5.2021) siten 393,04 euroa (2 358,22 euroa / 12 kk x 2 kk).

Mikäli vuokralaiselle myöhemmin annetaan erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden aloittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 196,52 euroa/kk (2 358,22 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.