



15.06.2021

Asia/5

§ 334

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi maanalaiselle pysäköintilaitokselle (Hakaniementori)

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 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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hakaniemeen on suunniteltu maanalainen, noin 450 autopaikan pysäköintilaitos. Vuokrauseriaatteen mahdollistavat hankkeen toteuttamisen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen kuvaus

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

Laitos on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan nro 11313 (liite 3). Tuleva vuokralainen on hakenut lupaa saada poiketa asemakaavasta Hakaniementorin alle suunnitellun pysäköintilaitoksen sijoittamiselle kaavassa mainittua syvemmälle ja eteläisen maanpäällisen B - kuilurakennuksen sijoittamiselle torialueen ulkopuolelle, Metallitalon edustan jalankulkualueelle (koskee myös asemakaavaa nro 12575). Lisäksi haetaan poikkeamista Hakaniemen Merikiinteistö Oy:n omistaman kiinteistön 91-11-300-8 asemakaavaan pysäköinti- ja teknisten tilojen sijoittamiselle tontin alle (koskee myös asemakaavaa nro 10631). Poikkeamista on haettu pysäköintilaitoksen sisäänkäynnin sijoittamiselle samaan yhteyteen nykyisen Merihaan väestönsuojaan johtavan maanalaisen ajoyhteyden kanssa. Pysäköintilaitoksen sisäänkäynti haarautuu maan alla olemassa olevasta ajotunnelista.

Hankkeelle on tarkoitus vuokrata 17 323 m²:n suuruinen alue 16 350 m²:n suuruisen noin 450 autopaikan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

Pysäköintilaitoksesta on tarkoitus johtaa yleisen jalankulun yhteys metron lippuhalliin ja torialueelle sekä jalankulkuyhteydet Siltasaarenkadun toisella puolella oleviin rakennuksiin ja mahdollisesti Metallitaloon. Laitokseen on mahdollista toteuttaa pohjoinen ajoyhteys Sörnäisten rantatieltä Merihaan kalliosuojaan johtavan ajotunnelin kautta. Yhteys palvellee tarvittaessa myös kauppahallin huolto- ja pysäköintiliikennettä.

Maanalainen alue on ollut varattuna Antilooppi Ky:lle 29.1.2018-31.12.2020 (Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 29.1.2018 § 3). Antilooppi Ky vuokraisi alueen perustettavan yhtiön lukuun.



Rakennusluvan hakeminen

Maanalainen alue on vuokrattu Antilooppi Ky:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten 4.4.2021 – 30.9.2021 väliseksi ajaksi (Yritystontit-tiimipäällikkö 6.4.2021 § 34).

Vuokrasopimus

Vuokrasopimus tehtäisiin noin 60 vuodeksi. Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten pysäköintialueiden vuosivuokran perusteena on 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 on 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 ulkopuolista arvioijaa (Catella Property Oy 16.6.2020). Vuosivuokra alueesta olisi tällä hetkellä noin 74 213 euroa.

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta



15.06.2021

Asia/5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
KYMP/Make/Kuikanmäki, Niemeläinen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 319