

MUISTIO 19.10.2023

Autopaikkatontin (LPA) pitkäaikainen vuokraaminen Postipuiston Pysäköinti Oy:lle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17129/3)

HEL 2021-011870

Kuormakatu 4

Hakemus Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää 2.10.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Postipuiston Pysäköinti Oy:lle Pasilan Postipuistosta pitkäaikaisesti autopaikoitustarkoitukseen LPA-tontin 17129/3.

Varauspäätös LPA-tontin 17129/3 osalta ei noudatetun käytännön mukaisesti ole tehty varauspäätöstä, koska tontille toteutetaan Postipuiston Pysäköinti Oy:n toimesta pysäköintilaitos, jonne on tarkoitus sijoittaa Postipuiston korttelien 17129 ja 17130 asuntotonttien asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämiä velvoiteautopaikkoja. Postipuiston Pysäköinti Oy toimii omakustannuseriaatteella.

Tontille 17129/3 on vahvistettu vuokrauseriaatteet kaupunginvaltuuston päätöksellä 19.1.2022 (10 §).

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata 11.11.2021 (183 §) asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17129 tontin 3 (pinta-ala noin 1 644 m², os. Kuormakatu 4) Postipuiston Pysäköinti Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.11.2021 - 15.10.2022. (A4117-10)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17129/3 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille ei ole kaavassa merkitty rakennusoikeutta.

Asemakaavan mukaan tontille 17129/3 saa rakentaa nelikerroksisen pysäköintitalon ja pysäköintitaloon saa sijoittaa yhteistiloja maantasokerrokseen. Kortteleiden 17129 ja 17130 autopaikkoja tulee sijoittaa ja muiden tonttien autopaikkoja saa sijoittaa tontille 17129/3.

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

Kortteliin 17129 on tehty 24.8.2020 voimaantullut tonttijako nro 13522. Tontin 17129/3 pinta-ala on noin 1 644 m² ja osoite Kuormakatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.9.2020.

Maaperätiedot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue on osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta. Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen (HEL 2016-008455, 19.8.2016)

mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti (Metsälän maaliikennekeskuksen alue, Toimenpideraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.1.2017). Helsingin ympäristökeskus on 31.1.2017 antanut kunnostustyöstä lausunnon, jonka mukaan alue on puhdistettu em. päätöksen mukaisesti. Koska kunnostusalueelle on jäänyt kynnyсарvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, on lausunnon mukaan alueella tehtävistä kaivutöistä ilmoitettava ympäristökeskukseen. Vuokralainen vastaa ko. ilmoituksen tekemisestä vuokra-alueella.

Maaliikennekeskuksen alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia (Metsälän entisen maaliikennekeskuksen alueen ympäristötekniset tutkimukset, Koontiraportti, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.10.2018). Lisäksi postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrausehdot).

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Hankkeen mukaan tontin 17129/3 rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa marraskuussa 2023 ja pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 160 autopaikkaa, joista 6 autopaikkaa on liikuntaesteisille. Pääsuunnittelija on Kirsi Korhonen, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:sta.

Pysäköintilaitokselle on 31.3.2022 myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 17-0560-22-A), jonka mukaan tontille 17129/3 toteutetaan nelikerroksinen 5 957 m² pysäköintilaitos.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on tutkinut ja hyväksynyt tontille toteutettavat rakennuksia koskevat suunnitelmat (pääpiirustukset) 14.12.2022.

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

Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 6 000 euroa (3 x 1 899,64 euroa + pyöristys ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 17129/3 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 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.1.2022 (10 §) vahvistaa tontin 17129/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Autopaikkatontin (LPA) 17129/3 autopaikoitusta palvelevien tilojen ja mahdollisesti toteutettavien yhteistilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliometri- tai neliömetrihin- tana yhtä (1) euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muilla kuin asuntotonteilla vuosivuokra on 5 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m ²	e/m ² (ind. 100)	e/m ² (ind. 2311)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1976)
1 644	1	23,11	82,20	1 899,64

$$1\ 644\ \text{m}^2 \times 1 \times 5\ \% \times 23,11$$

Tontin perusvuosisivuokra (ind. 100) on 82,20 euroa/vuosi ja perittävä maanvuokra vuonna 2023 on 1 899,64 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.11.2023 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vahvistamien yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

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

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Postipuiston alueella tavanomaisesti noudatettavat lisäehdot, jotka koskevat muun muassa maaperän puhdistamista sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.