

Liite 2 Muistio

Autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17124/1)

Kollikatu 5, Metsäläntie 2b

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille Postipuiston pysäköinti Oy -nimisen perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17124 tontin 1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.8.2019 alkaen.

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. Tuleva Postipuiston pysäköinti Oy toimii omakustannuseriaatteella.

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, Metsäläntie 2b. 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 kynnysarvon ylittävä haitta-ainepitoisuus. Vuokralaisen on otettava se huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 29.3.2019 tutkimusten perusteella lausunnon. Vuokralaisen on noudatettava launnossa 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.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tontin 17124/1 suunnittelu on käynnissä ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa maaliskuussa 2020.

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

Hankkeen mukaan tontille 17124/1 toteutetaan pysäköintilaitos, johon tulee yhteensä 434 autopaikkaa, joista 18 autopaikkaa on liikuntaesteisille. Pysäköintilaitoksen arvioitu koko on noin 13 460 brm². Pääsuunnittelija on Jari Lonka L Arkkitehdit Oy:ltä.

Lyhytaikaisessa 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.

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 kehittämisen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vielä vahvistanut tonttia 17124/1 koskevia vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteet tultaneen esittämään vahvistettavaksi 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.

Vuokrausperiaatteet tultaneen vahvistamaan syksyn 2020 aikana vähintään edellä esitetylle tasolle.

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. 1969)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1969)
2 629	1	20	131	2 579

$(2\,629\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,69$

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 (1.8.2019 - 31.7.2020) siten 430 euroa (2 579 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 215 euroa/kk (2 579 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.