



06.04.2021

34 §**Maanalaisen alueen lyhytaikainen vuokraaminen poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista varten Antilooppi KY:lle perustettavan yhtiön nimiin (Kallio, Hakaniemi)**

HEL 2021-003733 T 10 01 01 02

Hakaniementorin, Hakaniemen torikadun ja Hakaniemen puiston maanalaiset tilat

Päätös

Yritystontit-tiimipäällikkö päätti:

- vuokrata Antilooppi Ky:lle (y-tunnus 2701987-9) perustettavan yhtiön lukuun karttaliitteen 1 mukaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan, mahdollisen poikkeamisluvan asemakaavasta sekä muiden mahdollisten viranomaislupien hakemista varten. Määräala sijoittuu Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) voimassa olevan asemakaavan nro 11313 yleisten alueiden 91-11-9902-101, 91-11-9901-0 ja 91-11-9901-100 pääosin maanalaisille osille (ajorampin ja kulkuyhteyksien osalta kuitenkin maanpinnalle saakka). Alue vuokrataan ajalle 4.4.2021- 30.9.2021. Vuokra-aikaa voidaan hakemuksesta jatkaa, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa.

Pitkäaikaisen vuokrasopimuksen neuvottelukysymyksistä on yhä useita asioita avoinna lyhytaikaisen vuokrauksen alkaessa. Osapuolten tarkoituksena on jatkaa neuvotteluja pitkäaikaisen vuokrauksen ehdoista po. vuokrauksen aikana.

- kokonaisvuokra on 12 331,20 euroa, sen eräpäivä on 1.6.2021 ja sitä ei edes osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä tai vuokraus päättyy pitkäaikaisen vuokrasopimuksen alkamisen vuoksi

- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita

- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen

- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen



06.04.2021

- vuokralainen on velvollinen ottamaan hankkeen suunnittelussa huomioon pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskevan varauksen (L1111-14) ehdot sekä selvittämään yhdessä kaupungin kanssa nykyisten ehtojen mahdollisen päivittämistarpeen ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä

- hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon liitteen 2 mukaiset maaperää koskevat ehdot, jotka tullaan sisällyttämään pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen (vuokranantaja päivittää ehdot tarvittaessa ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä)

- vuokralaisen tulee sopia ajoluiskan ja mahdollisten muiden kolmansien omistuksessa olevien kulkuyhteyksien käytöstä niiden nykyisten omistajien kanssa

L3111-2

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Antilooppi Ky pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan, poikkeamisluvan asema-kaavasta ja muiden mahdollisten viranomaislupien hakemista varten.

Antilooppi Ky on pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön omistavat suomalainen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen sekä ruotsalainen eläkevakuutusyhtiö AMF Pensionsför-säkring.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa Hakaniementorin alueelle noin 16 350 m²:n suuruinen maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos ulottuu kaupungin vuokra-alueen lisäksi Hakaniemen Merikiinteistö Oy:n omistaman kiinteistön 91-11-300-8 alueelle. Vuokralainen sopii itse Hakaniemen Merikiinteistö Oy:n kanssa tarvittavista järjestelyistä viranomaislupien hankkimiseksi.

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 palvelee tarvittaessa myös kauppahallin huolto- ja pysäköintiliikennettä.

Hanke on osa Antilooppi Ky:n pitkän tähtäimen aluekehityssuunnitelmaa, jonka se on käynnistänyt Hakaniemen alueen ja omistamiensa



06.04.2021

kohteiden kehittämiseksi. Antilooppi Ky omistaa Hakaniemen alueella kiinteistöt osoitteissa Siltasaarenkatu 6, Siltasaarenkatu 8-10, Siltasaarenkatu 12, Siltasaarenkatu 18-20, Paasivuorenkatu 4-6 ja Paasivuorenkatu 3, joissa on yhteensä noin 70 000 m² vuokrattavaa liike- ja toimistotilaa.

Hakija aikoo hakea hankkeelle rakennuslupaa sekä poikkeamislupaa asemakaavasta lyhytaikaisen vuokrauksen aikana.

Poikkeamislupa on tarpeen, sillä pysäköintilaitoksen sijainti on muuttunut asemakaavan mukaisesta varauksen aikana.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Alueella on 5.8.2005 voimaan tullut asemakaava nro 11313, joka mahdollistaa yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tarvittavine jalankulku- ja ajoyhteyksineen.

Hakaniementorin alaiseen tilaan saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen, jonka autopaikkamäärä on enintään 700. Ajoyhteydet saa järjestää Sörnäisten rantatiellä olevan Merihaan kalliosuojan ajoluiskan kautta sekä ajoluiskana tontin 11300/8 (Metallitalo) edustalla. Luiskat ovat kaksisuuntaisia. Metallitalon luiskan toteuttaminen ei tosin ole todennäköisesti mahdollista Kruunuratikan tilavarauksen takia. Torialueelle saa rakentaa kolme uutta sisäänkäyntiä maanalaiseen pysäköintilaitokseen (map2, map3). Lounaisen sisäänkäynnin (map2) määräykseen on lisätty pakolliseksi hissien rakentaminen.

Pysäköintilaitoksesta saa rakentaa yleisen jalankulkuyhteyden Hakaniemen kauppahalliin ja metron lippuhallitasolle. Lisäksi laitoksesta saa rakentaa tonteille 11297/12 (entinen Sokoksen tavaratalo) ja 11300/8 (Metallitalo) johtavan maanalaisen yleisen jalankulktunnelin (map4) tason -3.0 yläpuolelle, jonka vapaan leveyden on oltava vähintään 5 metriä ja alle 40 metrin pituisilla suorilla osuuksilla vähintään 4 metriä.

Mainittujen tonttien päässä jalankulkuyhteyden uloskäytävää ei saa sijoittaa katualueelle. Metron lippuhallitasolta saa johtaa yleisen uloskäynnin tonteille 11299/1 ja 11001/5 (Ympyrätalo).

Pysäköintilaitoksen maanpäällisten osien (sisäänkäyntirakennukset, ilmastointi- ja poistoilmakanavat, ajoluiskat) sovittamiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla ilmeeltään keveitä ja läpinäkyviä sekä materiaaleiltaan korkealaatuisia. Pysäköintilaitoksen sisäänkäyntien ja -ajojen kynnysten on oltava +2,3 metrin korkeudessa. Rakennusten korkeus maanpinnasta saa olla enintään 3 metriä (map3).



06.04.2021

Pysäköintihallin laajuus jalankulkutunneleineen on kaavaselostuksen mukaan noin 22 000 m².

Varaustilanne

Hakaniemen torin alle on jo aiemmin suunniteltu yksityistä pysäköintilaitosta kahden eri urakoitsijan ja Hakaniemen toria ympäröivien kiinteistönomistajien toimesta vuodesta 2004 lähtien.

Alue on ollut varattuna Antilooppi Ky:lle 31.12.2020 saakka kaupunginhallituksen elinkeinojaoston päätöksellä 29.1.2018 § 3.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi (6) kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu pysäköintilaitostilojen osalta alueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 5,5 euroa/m² virallisen elinkustannusindeksin 1951=100 pisteluvulla 100, joka vastaa nykyrahassa 109,67 euroa/m² (ind.1994). Vuokralaisen toimittaman, 23.3.2021 suunnitelman mukaan pysäköintilaitostiloja on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistuksessa oleville alueille 12 634 m².

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu teknisten tilojen ja ajoyhteyksien osalta yksikköhintaan 1,5 euroa/m² virallisen elinkustannusindeksin 1951=100 pisteluvulla 100, joka vastaa nykyrahassa 29,64 euroa/m². Vuokralaisen toimittaman, 23.3.2021 päivätyn suunnitelman mukaan teknisiä tiloja ja ajoyhteyksiä on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistuksessa oleville alueille 3 002,5 m² ja 146 k-m². Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan teknisistä tiloista ja ajoyhteyksistä peritään alemmaa vuokraa kuin pysäköintilaitostiloista. Vuokra-alueelle tullaan hakemaan vuokrausperiaatteet ennen pitkäaikaista vuokrausta.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella 16.6.2020).

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden (5) prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi (6) kuukaudeksi kahden (2) kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovitavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi indeksillä 2/2021=1994 näin ollen muodostuu 12 331,20 euroa.



06.04.2021

$((12\ 634\ m^2 \times 5,5\ euroa/m^2 + 3\ 002,5\ m^2 \times 1,5\ euroa/m^2 + 146\ k-m^2 \times 1,5\ euroa/k-m^2) \times 0,05 \times 19,94) \times 2 / 12\ kk$

Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehto, että vuokralainen on velvollinen ottamaan hankkeen suunnittelussa huomioon pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskevan varauksen ehdot.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaista toimivaltaansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit –tiimipäällikölle.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Maaperäehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

KYMP/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

KYMP/Niemeläinen Taina, Kuikanmäki Elina, Aaltonen Ilkka

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

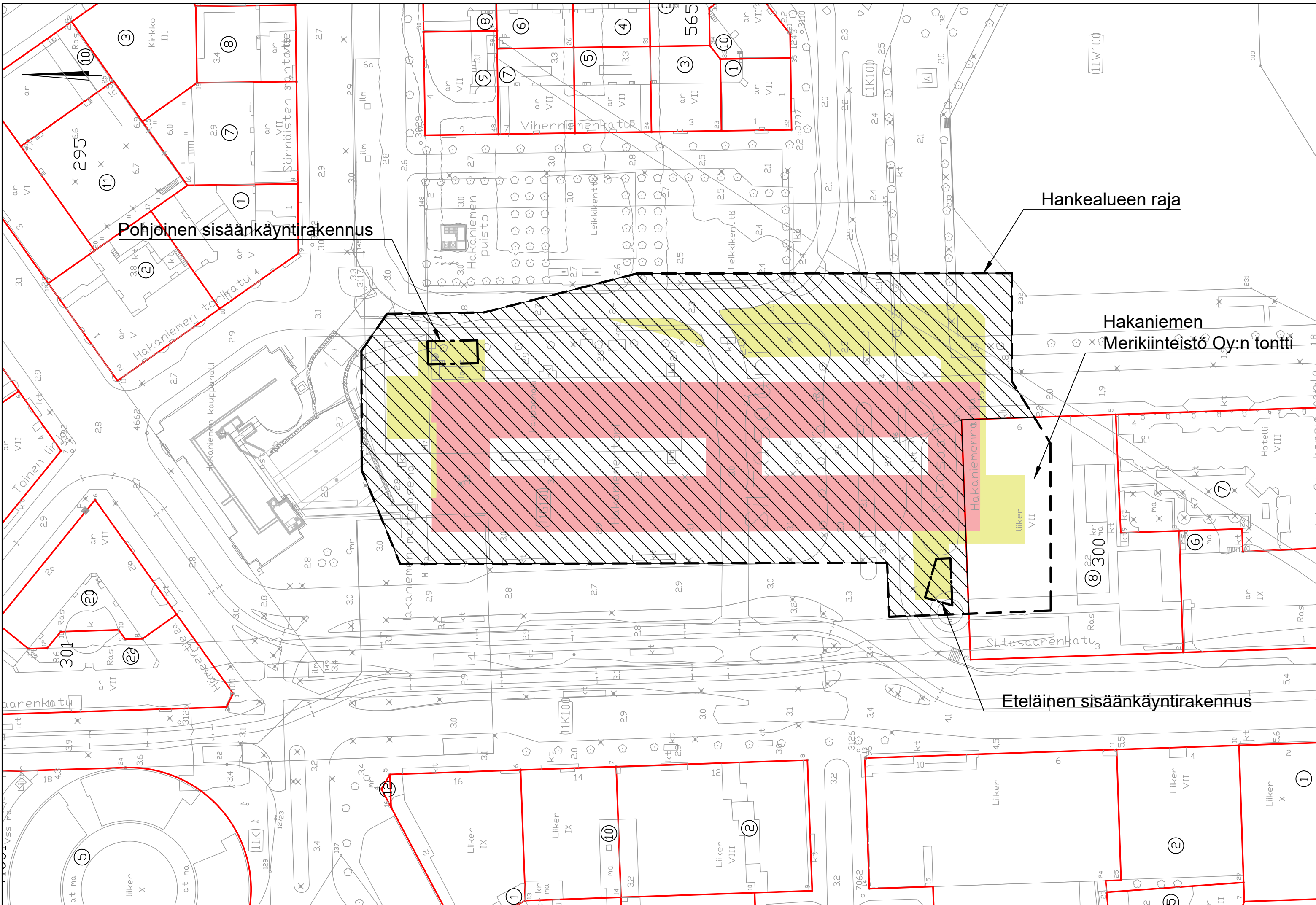
0201256-6

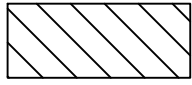
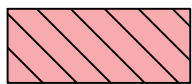


Tilinro




F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



-  Helsingin kaupungin osuus hankealueesta 17 323 m²
-  Maanalaista pysäköintilaitostointia palvelevat tilat 6 317 m² / kerros, yhteensä 12 634 m²
-  Ajoyhteydet, kulut ja tekniset tilat yhteensä 3 002,5 m², josta 1. kerroksessa 2 552,5 m² ja 2. kerroksessa 450 m²
-  Maanpäälliset sisäänkäyntirakennukset:
Pohjoinen: kerrosala 80 kem², bruttoala 112 brm², tilavuus 525 m³
Eteläinen: kerrosala 66 kem², bruttoala 92 brm², tilavuus 440 m³

Muut.	Selitys	Pvm	Tehnyt	Pvm	Hyv.
	 		Hanke		
			Hakaniemen pysäköintilaitos		
			Suunnitteluvaihe		
			Kaavavaiheen suunnittelu		
			Piirustuksen sisältö		
	 AFRY Finland Oy PL 500 (Jaakonkatu 3), 01621 VANTAA Puh. 010 3311		Vuokra-aluekartta		
			Mittakaava		1:1000
Piirt.	23.3.2021	S. Alapoti	Koordinaattija ja korkeusjärj.	ETRS-GK25, N2000	
Suunn.	23.3.2021	S. Alapoti	Suunnittelu	Vaihe	Piirustusnumero
Tark.	23.3.2021	A. Wegelius			Muutos
			YHT	KS	001 - 002

11 § Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut. Alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia (Hakaniemen torin maanalainen pysäköintilaitos, tiedot maaperän pilaantuneisuudesta, Vahanen Environment Oy, 19.2.2021). Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti. Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu, Tuuli Aalto, puhelin 09 310 21358) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11313 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokralaisen tulee liittää kunnostuksen loppuraportti ja siitä annettava ympäristöviranomaisen tarkastuskirje sekä tiedot mahdollisista kaivu- ja muista käyttörajotteista alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokra-alue merkitään valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Ympäristöviranomaiset toimittavat kohderaportin pyynnöstä.