



12.2.2020

Maka/Make

Elina Kuikanmäki

16 §**Maanalaisen alueen vuokraaminen YIT Suomi Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Katajanokka, korttelit 8184 ja 8187-8189)**

HEL 2020-001652 T 10 01 01 02

Ankkurikadun, Laukksaarenkadun, Kanavakadun, Satamakadun ja Pikku Satamakadun maanalaiset tilat

Päätös

Yritystontit-tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) voimassa olevan maanalaisen asemakaavan mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista varten karttaliitteen 1 mukaisen määräalan, joka sijoittuu Helsingin 8. kaupunginosan (Katajanokka) tonttien 8189/4, 8184/6, 8187/8, 8188/3 ja 8189/2 sekä yleisten alueiden 91-8-9906-100 ja 91-8-9901-100 pääosin maanalaiselle osalle (ajorampin ja kulkuyhteyksien osalta kuitenkin maapinnalle saakka) 1.2. – 31.7.2020, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa
- kokonaisvuokra on 12 790 euroa, sen eräpäivä on 1.4.2020 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- 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

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



12.2.2020

- vuokralainen on velvollinen ottamaan hankkeen suunnittelussa huomioon pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskevan varauksen (S0108-74) ehdot sekä selvittämään yhdessä kaupungin kanssa ehtojen mahdollisen päivittämistarpeen ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä
- vuokralainen on tietoinen, että tonttia 8189/4 koskevaan varaukseen sisältyy ehto, jonka mukaan tontin 8189/4 myyntiä koskeva esisopimus on allekirjoitettava ennen pysäköintilaitoksen rakentamista
- 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)
- vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekeminen edellyttää, että vuokranantaja ja Helsingin Satama Oy tekevät muutoksen Helsingin Satama Oy:n maanvuokrasopimukseen.

L3108-4

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

YIT Suomi Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

YIT on suomalainen rakennusalan yritys, joka toimii asunto-, toimitila- ja infrarakentamisen sektoreilla.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin

17 000 m² suuruinen maanalainen pysäköintilaitos. YIT on kehittänyt Katajanokalle maanalaista pysäköintilaitosta yli kymmenen vuoden ajan. Hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva kaavamuuotos nro 12333 on tullut voimaan 2.6.2017.



12.2.2020

Varaustilanne

YIT on kehittänyt Katajanokalle maanalaista pysäköintilaitosta yli kymmenen vuoden ajan. Maanalaiset alueet ovat olleet varattuna YIT:lle kaupungin päätöksin ja kiinteistönomistajien suostumuksin vuodesta 2002 lähtien.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuokra-alueen vuokraaminen hakijalle perustuu varaukseen.

Lisäksi asemakaavapalvelu puoltaa vuokra-alueen vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu pysäköintilaitostilojen osalta alueen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 5,5 euroa/m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 109 euroa/m² (ind. 1976). Vuokralaisen toimittaman, 15.11.2019 päivätyn suunnitelman mukaan pysäköintilaitostiloja on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistuksessa oleville alueille 13 084 m².

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella 13.2.2019).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu teknisten tilojen ja ajoyhteyksien osalta yksikköhintaan 1,5 euroa/m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 30 euroa/m² (ind. 1976). Vuokralaisen toimittaman, 15.11.2019 päivätyn suunnitelman mukaan teknisiä tiloja ja ajoyhteyksiä on tarkoitus toteuttaa kaupungin omistuksessa oleville alueille 3 805 m². Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan teknisistä tiloista ja ajoyhteyksistä peritään alempaa vuokraa kuin pysäköintilaitostiloista. Vuokra-alueelle tullaan hakemaan vuokrausperiaatteet ennen pitkäaikaista vuokrausta.

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

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



12.2.2020

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 12 790 euroa (13 084 m² x 5,5 euroa/m² + 3 805 x 1,5 euroa/m² x 0,05 x ind. 19,76 / 12 kk x 2 kk).

Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehto, että vuokralainen on velvollinen ottamaan hankkeen suunnittelussa huomioon pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä koskevan varauksen ehdot sekä selvittämään yhdessä kaupungin kanssa ehtojen mahdollisen päivittämistarpeen ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä. Erikoisehto on tarpeen, sillä YIT:n varausta on jatkettu useamman kerran entisiin ehdoin, jolloin varausehtoihin saattaa sisältyä sellaisia ehtoja, joita ei ole tarkoituksenmukaista ottaa pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritys-tarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maaperää koskevat ehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirjanote

5 (5)

12.2.2020

Pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 12.2.2020.

Tiimipäällikkö

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566