

Liite 2 Muistio

Autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Postipuiston Pysäköinti Oy:lle (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17129/3)

Kuormakuja 2

Hakemus

Helsingin kaupungin asuntotuotanto pyytää toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Postipuiston Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 3094935-6) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17129 tontin 3 (LPA) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.11.2021 alkaen.

Varauspäätös

Tontin 17129/3 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. Postipuiston Pysäköinti Oy toimii omakustannuseriaatteella.

Asemakaava

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 neljäkerroksisen pysäköintitalon ja pysäköintitaloon saa sijoittaa yhteistiloja maantasokerrokseen. Korttelien 17129 ja 17130 autopaikkoja tulee sijoittaa ja muiden tonttien autopaikkoja saa sijoittaa tontille 17129/3.

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

Tonttitiedot

Tontin 17129/3 pinta-ala on noin 1 644 m² ja osoite Kuormakuja 2. 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. Puhdistustöiden piteistä on laadittu raportti (Metsälän maaliikennekeskuksen alue, Toimien pideraportti, 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 kynnysarvon 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).

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueella on osittain sijainnut rakennus, joka on purettu. Alueen maaperässä on todettu jätejakeita. Lisäksi vuokra-alueella sijaitsee vanhoja johtoja.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Helsingin kaupungin asuntotuotanto. Tontin 17129/3 suunnittelu on käynnissä ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa maaliskuussa 2022.

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

Hankkeen mukaan tontille 17129/3 toteutetaan pysäköintilaitos, johon tulee yhteensä 161 autopaikkaa, joista 8 autopaikkaa on liikuntaesteisille. Pääsuunnittelija on Kirsi Korhonen Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:stä.

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 17129/3.

Vuokralainen on siten tietoinen ja hyväksyy sen, että tontille 17129/3 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistön käyttöön.

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 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 17129/3 koskevia vuokrausperiaatteita. Vuokrausperiaatteet tultaneen esittämään vahvistettavaksi seuraavasti:

- Autopaikkatontin (LPA) 17129/3 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 vuoden 2021 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. 2026)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 2026)
1 644	1	20,26	82,20	1 665,37

$(1\,644\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 20,26$

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 (16.11.2021-15.10.2022) siten 277,56 euroa (1 665,37 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 138,78 euroa/kk (1 665,37 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.