

Liite 3

Muistio/TIA

Vallilanpuiston alapuolisen määräalan lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten (Vallila, määräala kiinteistöstä 91-22-9903-101)

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 14.9.2020 toimitetulla hakemuksella Vallilanpuiston (91-22-9903-101) alapuolisen määräalan (noin 5 527 m²) lyhytaikaista vuokraamista Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 1.1.2021 alkaen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että hakemuksen toimittamisen jälkeen vuokrattavan määräalan pinta-ala ja raja-alue ovat tarkentuneet ja vuokrattava maanalainen määräala on suuruudeltaan noin 4 740 m².

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017, § 520 päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (nykyinen Pohjola Rakennus Oy Suomi) muun ohella varauspäätöksen liitekarttaan 1 merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.
- Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.
- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyneen kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei

noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varausalueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.
- Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.
- Varauksensaajan on suunniteltava ja toteutettava yleinen pysäköintilaitos alueen täydennysrakentamista palvelevana keskitettynä maanalaisena pysäköintiratkaisuna liitekartassa 1 esitetylle alueelle C, joka muodostuu osasta kaavanmukaista puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Mikäli asemakaavamuutoksessa osoitetaan po. pysäköintilaitos toteutettavaksi, sen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asemakaavamääräysten ja muiden viranomaisohjeiden lisäksi ottaa huomioon rakennusviraston mahdollisesti antamat ohjeet. Laitoksen toteutusta koskeville suunnitelmille tulee, sen lisäksi mitä rakennussuunnitelmien hyväksymisen osalta mahdollisesti muutoin määrätään, saada rakennusviraston hyväksyntä. Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle.

Ellei tonttiyksikön kanssa toisin sovita, pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin tonttiyksiköllä ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Pysäköintilaitoksen tulevat käyttäjäkiinteistöt määritetään tulevassa asemakaavassa. Näillä tonteilla on oikeus omakustannusperiaatteella sijoittaa pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkansa asemakaavan osoittamalla tavalla. Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella ja luovutushinnan hyväksyy tonttiyksikkö. Tonttiyksiköllä on oikeus antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95§) jatkaa varausaikaa 31.12.2020 saakka. Lisäksi varualueita täsmennettiin seuraavasti:

- Pohjola Rakennus Oy Suomen varauksia koskevat varualueet tarkennetaan koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m²:n suuruista määräalaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Asemakaava

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.9.2019, ja se on tullut voimaan 14.8.2019.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa muun muassa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen.

Kaavamääräysten mukaan AK-korttelialueella autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m². Autopaikkoja ei AK-korttelialueella saa sijoittaa pihamaalle.

Yleistä pysäköintilaitosta koskevat seuraavat kaavamääräykset:

-Maanpinnalle johdettavien pysty-yhteyksien, ajoluiskan ja hormien rakennusosien sijoittamiseen puistoalueelle sekä sovittamiseen kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakenteet tulee suunnitella korkeatasoisesti ja toteuttaa laadukkaasti.

-Ajoluiska, pysty-yhteydet ja hormit on sijoitettava samaan rakennelmaan, jos ne sijaitsevat lähellä toisiaan.

-Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja kentän alapuolisen käyttäminen pysäköintilaitoksena ei ilman hankkeiden osapuolten välistä erillistä sopimusta saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

-Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maanpinnalle pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

-Maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenteen yläpinta tulee toteuttaa samaan tasoon ja sen pintamateriaalin tulee olla yhtenevä muun kenttäalueen kanssa.

-Kentän alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kentän alla ja sen läheisyydessä kulkevat yhdyskuntateknisen huollon verkostojen edellyttämät tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot.

- Kentän alapuolelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen kohdalla sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.
- Kentän alapuolelle sijoittuvan pysäköintilaitoksen kohdalle on merkitty maanalaista johtoa varattu alueen osa.

-Ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat vaaka- ja pystysuunnassa.

-Maanalaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 170 autopaikkaa.

-Maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen tiloihin saa sijoittaa ilmanvaihtokanavia ja laitteita ja muita teknisen huollon järjestelmiä.

Lisäksi:

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana tai sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Selvyyden vuoksi todetaan, että toisin kuin varauspäätökseen on kirjattu, asemakaavassa ei ole määrätty pysäköintilaitoksen tulevia käyttäjiä vaan niistä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Pysäköintilaitosta varten vuokrattava maanalainen määräala, pysäköintilaitosta palvelevat maanpäälliset rakenteet ja kulkuyhteydet

Pysäköintilaitokselle vuokrataan noin 4 740 m²:n suuruinen maanalainen määräala puistoalueesta 22P101 (kiinteistötunnus 91-22-9903-101, kiinteistön nimi Kangasalan tien puistikko). Määräala sijaitsee asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12508 merkityn Vallilanpuiston alapuolella, ”map”-merkityllä alueella.

Koska pysäköintilaitoksen maanpinnalle ulottuvat ja maanpäälliset rakenteet (kuten esimerkiksi porrashuoneet, hissikuilut, sisäänajo- ja poistumisreitit), laitteet ja ajoluiska sekä ajo- ja jalankulkuyhteydet sijaitsevat yleisellä alueella (puisto), tu-

lee vuokralaisen erikseen sopia näiden sijoittamisesta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa. Tuolloin on lisäksi sovittava myös mainittujen rakenteiden, laitteiden, ajoluiskan ja ajo- ja jalankulkuyhteyksien toteuttamisesta, kunnostamisesta, kunnossapidosta, huoltamisesta, uudistamisesta ja perusparantamisesta. Asiassa tehtävä sopimus ja/tai alueiden käytön myöntämä sijoituslupa tulee toimittaa ennen sen allekirjoittamista vuokranantajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) hyväksyttäväksi/tietoon. Sopimuksen/sijoitusluvan noudattamisesta otetaan ehto maanalaisen määräalan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Maaperätiedot

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Vallilan puisto, maaperän pilaantuneisuustutkimus, 15.9.2017, Ramboll Finland Oy). Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyksen vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyksestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Aluetyöryhmäkäsittely

Pysäköintilaitoksen suunnitelmia on käsitelty Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Vallilan aluetyöryhmän kokouksissa maalisi- ja huhtikuussa 2020 samassa yhteydessä Asunto Oy Helsingin Vallilan Monumentin suunnitelmien yhteydessä. Lisäksi pysäköintilaitoksen suunnitelmia on käsitelty marraskuussa 2020 samassa yhteydessä Asunto Oy Helsingin Vallilan Siluetin suunnitelmien käsittelyn yhteydessä. Alueryhmässä on sovittu tavoite, että pysäköintilaitos tulee toteuttaa kerralla täyteen laajuuteensa.

Suunnitelmat

Vallilanpuiston alapuolelle toteutetaan maanalainen yleinen pysäköintilaitos yhteensä 154 autolle. Kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Vallilan Pysäköinnille (tuleva Vallilan Puiston Parkki Oy) Vallilanpuistosta maanalaisen määräalan mainittua pysäköintilaitosta varten. Pysäköintiyhtiö toimii omakustannusperiaatteella.

Pysäköintilaitoksesta osoitetaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat seuraavasti:

tontti 22585/22	32 autopaikkaa , joista yksi on liikuntaesteisen autopaikka (jatkossa le-ap)
tontti 22585/23	26 autopaikkaa , joista yksi on le-ap
tontti 22585/24	14 autopaikkaa , joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/25 kanssa
tontti 22585/25	14 autopaikkaa , joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/24 kanssa
tontti 22585/26	14 autopaikkaa , joista yksi on le-ap
tontti 22556/5	15 autopaikkaa , joista yksi le-ap on jaettu tontin 22585/20 kanssa
tontti 22585/20	10 autopaikkaa , joista yksi le-ap on jaettu tontin 22556/5 kanssa.
alueen tuleva kehittäminen	26 autopaikkaa , joista yksi le-ap.
yhteiskäyttöautoja	3 autopaikkaa
toteuttavat autopaikat	yhteensä 154 autopaikkaa

Kunkin tontin asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat osoitetaan Vallilanpuiston alapuolelle toteuttavasta (yleisestä) maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Kunkin tontin vuokralainen/tuleva vuokralainen/tuleva omistaja (kaupunkia lukuunottamatta) on velvollinen sopimaan mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittamisesta po. pysäköintilaitoksesta myöhemmin erikseen tehtävällä yhteisjärjestelysopimuksella.

Selvyiden vuoksi todetaan, ettei mainittujen velvoiteautopaikkojen osoittaminen yhteisjärjestelysopimuksessa vielä oikeuta pysäköimään tai käyttämään mainittuja velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevien velvoiteautopaikkojen käyttö perustuu aina pysäköintiyhtiön, sen osakkeenomistajan tai näiden luokun toimivan kanssa erikseen tehtäviin sopimuksiin.

Edellä mainittujen asuntotonttien vuokralaisilla tai niiden osakkeenomistajilla tai vuokra-alueella asuvilla asukkailla tulee kuitenkin olla aina ensisijainen oikeus saada vapaana olevia po. velvoiteautopaikkoja pysyvästi käyttöönsä vuokraamalla tai ostamalla/lunastamalla pysäköintiyhtiön osakkeita tai muutoin sopimalla velvoiteautopaikan käytöstä pysäköintiyhtiön tai po. yhtiön osakkeenomistajien kanssa.

Velvoiteautopaikkoja koskeva yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa etukäteen kommentoitavaksi ja hyväksyttäväksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulle. Po. sopimus liitetään sen osapuolina olevien tonttien ja maanalaisen määräalan pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin/muihin luovutusasiakirjoihin ehtona noudatettavaksi.

Pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestys

Vuokralaiseksi tulevan yhtiön (Vallilan Puiston Parkki Oy) tulee toimittaa pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestys maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle ennen maanalaisen määräalan pitkäaikaista vuokraamista. Yhtiöjärjestykseen tulee muun ohella sisällyttää maininta pysäköintiyhtiön toimimisesta omakustannusperiaatteella.

Johdot

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittaushuoltoa.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 2.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset. Hakemuksen yhteydessä on toimitettu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi. Luonnosta ei ole vielä kommentoitu.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja tarvittaessa muihin luovutusasiakirjoihin.

Vuokranantaja ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 2.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 (182 §) vahvistanut yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti:

-Yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

-Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

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

Edellä mainituilla perusteilla maanalaisen määräalan maanvuokra määräytyy seuraavasti

m ²	e/m ²	e/m ² (ind. 1979)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra e (ind. 1979)
4 740	1	19,79	237	4 690,23

$(4\,740\text{ m}^2 \times 1\text{ e/m}^2 \times 5\%) \times 19,79$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokraa peritään rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden ajalta. Tällöin maanalaisen määräalan vuokra on koko vuokra-ajalta (1.1.2021 – 31.12.2021) 781,71 euroa (4 690,23 euroa / 12 kk x 2 kk).

Koska vuokralaiselle annetaan oikeus myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen (kuten esim. maarakennustöiden suorittamiseen) peritään vuokraa jokaiselta kuukaudelta. Tällöin tontin vuokra on 390,85 euroa/kk (4 690,23 euroa / 12 kk).

Lisäehdot

Muut ehdot ovat varauspäätöksestä ja asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.

Helsinki

Lisäksi vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät em. yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset.