



14.09.2020

Asia/7

## § 518

### V 23.9.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen maanalaiselle pysäköintilaitokselle (Katajanokka)

HEL 2020-007706 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Katajanokalla sijaitsevan asemakaavan nro 12333 mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Katajanokan pysäköintilaitoksen vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava 12333
- 3 vuokra-aluekartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen kuvaus

Katajanokalle on suunniteltu voimassa olevan asemakaavan nro 12333 mukainen maanalainen noin 500 autopaikkaa käsittävä pysäköintilaitos. Pysäköintilaitos tulee sijaitsemaan Kruunuvuorenkadun, Katajanokanlaiturin, Satamakadun ja Mastokadun alueella. Hanketta varten on tarkoitus vuokrata asemakaavan osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevaa asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten noin 15 000 m<sup>2</sup> suuruinen maanalainen tila. Pysäköintilaitos tulee palvelemaan alueen yrityksiä, asukkaita ja satamaa. Sisäänajo pysäköintilaitokseen sijoittuu Kanavakatu 14 sijaitsevalta toimitilatontilta.



Alue on ollut varattuna YIT Rakennus Oy:lle (YIT) vuodesta 2002 lähtien. YIT on vuokrannut alueen perustettavan yhtiön lukuun. Asemakaavan ote on liitteenä 2. Kartta vuokra-alueesta on liitteenä 3.

#### Rakennusluvan hakeminen

Maanalainen alue oli vuokrattuna kaupunkiympäristön toimialan yritystontit-tiimin tiimipäällikön 12.2.2020 § 16 päätöksellä YIT:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.2.–31.7.2020.

#### Vuokrauspäätös 30 vuodeksi

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.8.2020 § 405 päättänyt vuokrata tontin toimivaltansa mukaisesti 30 vuodeksi, jotta hankkeen rakennustöiden aloittaminen on mahdollista ennen kaupunginvaltuuston päätöstä vuokrasperiaatteiden vahvistamisesta.

#### Vuokrasopimus ja vuokra-aika

Maanalaisen pysäköintialueen vuosivuokran perusteena pidetään elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 5,50 euron neliömetrihintaa (nykyarvo noin 108 €/m<sup>2</sup>). Pysäköintilaitosta palvelevien ajoyhteyksien ja teknisten tilojen maanalaisten alueiden vuosivuokran perusteena pidetään elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1,50 euron neliömetrihintaa (nykyarvo noin 29 €/m<sup>2</sup>). Hinnat on määritetty ulkopuolisen arvioitsijan antaman arviolausunnon avulla. Vuosivuokra olisi tällä hetkellä noin 76 000 euroa. Lausunto on oheismateriaalissa.

Maanalaisissa pysäköintihankkeissa peritään vakiintuneen käytännön mukaan vuokrasta 20 % rakennustöiden aikana, kuitenkin enintään kolmen vuoden ajan.

Vuokrasopimus on tarkoitus tehdä noin 60 vuodeksi siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrasperiaatteet.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

---

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



## Liitteet

- 1 Katajanokan pysäköintilaitoksen vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava 12333
- 3 vuokra-aluekartta

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 405

HEL 2020-007706 T 10 01 01 02

Kanavakatu 14

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Katajanokalla sijaitsevan asemakaavan nro 12333 mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen nro 1 mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön yri-tystontit-tiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetun alueen kohdan A liitteessä nro 1 esitetyn periaattein YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetuista kerrosalamääristä.



14.09.2020

Asia/7

Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyä vuokrausta jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrauseriaatteet.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun maaomaisuuden hallinnan tuki –yksikön sopimukset ja toiminnan ohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(S0108-114)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi