MUISTIO 14.6.2018/AN ja MIM

Maanalaisen tilan lyhytaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Kasinoparkille rakennusluvan hakemista varten (Katajanokka, asemakaavan muutoksen 12341 mukainen Satamakadun maanalainen määräala)

A4108-8, Satamakatu 7-11 kohdalla Satamakadun alla sijaitseva maanalainen määräala

Hakemus

AALTO Real Estate Oy (Y-tunnus 2802755-5) pyytää 5.1.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.2.2018 alkaen Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) 16.12.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen 12341 mukaisen maanalaisen määräalan (mapl), johon saa sijoittaa Satamakadun alle korttelia 8147 palvelevan pysäköintilaitoksen.

Mainittu kiinteistöyhtiö on nyt perustettu, joten määräala vuokrataan Kiinteistö Oy Kasinoparkille (Y-tunnus 2883772-6). Myöhemmin on sovittu, että vuokraus alkaa 1.6.2018.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 (967 §) varata Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle noin 2 000 m²:n suuruisen Satamakadun alueen (mapl) kirkkokunnan omistamien Katajanokan tonttien 8147/7, 9 (nykyiset tontit 12 ja 13) ja 11 vireillä olevan kaavamuutoksen edellyttämää maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan sekä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa että tontteja 8147/7, 9 (nykyiset tontit 12 ja 13) ja 11 omistamaan ja hallitsemaan perustettuja tai perustettavia kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöitä.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos saa lainvoiman.

3

Pysäköintilaitos on suunniteltava ja rakennettavuus selvitettävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

Suunnittelussa tulee noudattaa rakennusviraston laatimia yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeita (1.10.2013).

4

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämien pysäköintilaitoksen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

5

Pysäköintilaitokselle varatun alueen luovuttaminen edellyttää, että sitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman. Luovutettavan alueen lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

6

Asemakaavan muutoksen mukainen maanalainen pysäköintialue vuokrataan varauksensaajalle kaupungin maanalaista rakentamista koskevin tavanomaisin vuokrausehdoin ja lisäehdoin, joiden mukaan vuokralainen on velvollinen pysäköintilaitoksen toteuttamisen jälkeen palauttamaan katualueen ennalleen rakennusviraston hyväksymään kuntoon ja sopimaan erikseen rakennusviraston kanssa pysäköintilaitoksen käyttöön, ylläpitoon ja hoitoon liittyvistä ehdoista.

7

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämistä katutöistä sekä maanalaisten johtojen, kaapeleiden ja muiden yhdyskuntateknisten laitteiden siirtokustannuksista ja on velvollinen sopimaan tästä niitä ylläpitävien hallintokuntien ja yritysten kanssa.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvat ja muut luvat.

9

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

10

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta ja aluetta ei voida luovuttaa varauksensaajalle.

Kiinteistölautakunta päätti 2.6.2016 (253 §) jatkaa Suomen evankelis-luterilaisen kirkon noin 2 000 m²:n suuruisen Satamakadun alueen varausaikaa kirkkokunnan omistamien Katajanokan tonttien 8147/7, 9 (nykyiset tontit 12 ja 13) ja 11 vireillä olevan kaavamuutoksen edellyttämää maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2017 saakka entisin ehdoin.

Taustaa

Varauspäätös tehty Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle, Lapis Oy ollut aikaisemmin puuhamiehenä, nyt AALTO Real Estate Oy. Kaikki tontit on myyty.

Sopimusluonnos on käynyt kommenteilla kaupungin sisällä. Sopimusta on muokattu saatujen kommenttien perusteella. Kommentit on saatu vanhan organisaatiorakenteen rakennusvirastosta ja kaupunkimittausosaston johtotietojaokselta ja HSY:n vesihuollolta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutos 12341 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.11.2016 ja se on tullut voimaan 16.12.2016. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 8147/ 7, 9 ja 11. Kiinteistöstä 8147/9 on muodostettu tontit 8147/12 ja 13. Kaavamuutoksen mukaiselle asuinkerrostalojen korttelialueelle ja lähetystörakennusten korttelialueelle, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, osoitetaan lisää rakennusoikeutta ja rakennukset suojellaan.

Kaavakarttaan merkitylle pysäköintilaitosta varten varatulle maanalaiselle alueelle (mapl) saa sijoittaa Satamakadun alle korttelia 147 palvelevan pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen lattia on tasolla noin -2,0. Pysäköintilaitos tulee sijoittaa rakenteineen, perustuksineen sekä tarvittavine louhintoineen ja ankkureineen tason – 9,0 yläpuolelle. Ajoyhteys tulee toteuttaa korttelin 147 pysäköintitilojen kautta. Pysäköintilaitoksen kaikki tekniset ja muut pysty-yhteydet on sijoitettava korttelin 147 rakennuksiin. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa korttelissa 147 rakennusrungon sisällä katolle.

Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin rakennusviraston suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja Satamakadun alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitoksena ei ilman erillistä sopimusta saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Satamakadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kadun alla kulkevan yhdyskuntateknisen huollon verkostojen tarvitsemat tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot sekä alueella olemassa olevien kiinteistöjen tonttiliitosten muutokset.

Ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.

Satamakadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen aiheuttamat johtosiirrot suunnitelmineen tulee hyväksyttää ko. putkien ja johtojen omistajilla.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

Autopaikkojen määrät ovat asunnot 1 ap/135 k-m2, liiketilat 1 ap/150 k-m2, lähetysrakennus 10 ap. Autopaikat voidaan osoittaa Satamakadun alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai muuhun enintään 500 metrin päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa sisäpihoille.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä ei aiheudu vahinkoa olemassaoleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, ettei niiden rakentaminen tai käyttö alenna pohjaveden pintaa.

Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 2 220 m² ja alue sijaitsee Satamakadun alla Satamakatu 7-11 edustalla.

Alustavat suunnitelmat

Uuteen Satamakadun alle rakennettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen toteutetaan autopaikat noin 45 autolle, alun perin suunnitelmissa oli rakentaa autopaikat noin 60 autolle. Autopaikkojen tarkka lukumäärä ja paikkojen riittävyys korttelin 8147 tarpeisiin selviää vasta rakennusluvasta. Osa asuntotonttien uuden rakennusoikeuden vaatimista autopaikoista (yht. noin 20 kappaletta) sijoitetaan tonteille 12 ja 13 pihakannen alle olemassa olevaan pysäköintikellariin. Uusi ajoyhteys rakennettavaan pysäköintihalliin osoitetaan Satamakadulta joko tontin 8147/13 tai tontin 11 kautta. Uusi kadun alle sijoittuva pysäköintilaitos (mapl) voi olla maan alla yhteydessä olemassa olevaan kiinteistöjen 8147/12 ja 13 pihakannen alaiseen pysäköintikellariin, josta voidaan rakentaa uusi maanalainen ajoyhteys Satamakadun alaiseen uuteen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitos Satamakadun alla on kadunsuuntainen pitkä suorakaiteenmuotoinen halli, jossa on ajoväylä keskellä ja pysäköintipaikat molemmin puolin. Halli on lähes Satamakadun levyinen.

Pysäköintilaitoksen omistusta ja hallintaa varten on perustettu erillinen kiinteistöyhtiö (Kiinteistö Oy Kasinoparkki, vuokralainen), jonka pysäköintiin oikeuttavia osakkeita tarjotaan tonttien 7,11,12 ja 13 asunnonostajien ostettavaksi. Mikäli autopaikoista sovitaan / on sovittu em. tonttien kesken muuta, tulee korttelin 8147 tonttien asemaakaavan ja rakennuslupien edellyttämistä autopaikoista esittää selvitys pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto ei ole vahvistanut maanalaiselle määräalalle vuokrausperusteita. Vuokrausperusteiden vahvistamista valmistellaan parhaillaan. Päätös vuokrausperusteiden vahvistamisesta on ollut kaupunkiympäristölautakunnassa 12.6.2018.

Vakiintuneen käytännön mukaan pysäköintialueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa. Tuottotavoite muilla kuin asuntotonteilla on 5 %.

Maanvuokra

Edellä esitetyn mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

m²	e/m² (ind. 100)	e/m² (ind. 1944)	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra (ind. 1944)
2 220	1	19	111	2 158

(2 220×1×5 %)×19,44

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahdelta kuukaudelta.

Vuokra koko vuokra-ajalta (1.6.2018 -31.5.2019) on siten 360 euroa.

(2158:12) x 2

Lisäehdot

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otetaan mm. maaperää, johtosiirtoja, rasitteita ja alueen ennallistamista koskevat ehdot. Pysäköintilaitoksen rakentamisessa vallitsevana periaatteena on, että vuokralaisen hankkeesta (mm. pysäköintilaitoksen rakentaminen väliaikaisratkaisuineen, ympäristön ennallistaminen ja vuokra-alueen käyttäminen pysäköintilaitoksena), ei saa aiheutua kaupungille kustannuksia.