§ 262
Maanalaisen määräalan pitkäaikainen vuokraaminen Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelta (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2013-006032 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G2 R3 ja R4, mm. Välimerenkatu

Päätös

A

Lautakunta päätti vuokrata Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 2509726-7) liitteestä nro 1 ilmenevien kiinteistöjen alapuolelta liitekarttaan nro 2 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) sinisellä viivoituksella merkityn, yhteensä noin 20 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten ajaksi 16.5.2013 – 15.5.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 012 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 19 117 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.5.2013 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 11 948 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutettavien tilojen edellyttämän maanalaisen määräalan pinta-ala on suurempi kuin 20 230 m².

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista, kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan, louhimaan sekä rakennuttamaan/rakentamaan vuokra-alueelle tässä sopimuksessa tarkoitetun pysäköintilaitoksen yhteisväestönsuojatiloineen ja ajoyhteyksineen sekä kakkine näihin kuuluvine maanalaisine ja -päällisine laitteineen ja rakenteineen kokonaan valmiiksi asemakaavan muutoksen nro 11770, mahdollisten asemakaavan poikkeamispäätösten ja Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n 28.5.2012 päivättyjen suunnitelmien periaatteita noudattaen sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokra-alueen suunnittelu ja toteuttaminen sekä jatkosuunnittelu tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä rakennusviraston kanssa.

Vuokra-alueella pysäköintilaitoksen ym. tilojen lattia on sijoitettava alimmillaan likimäärin tasolle -18,50 ja yläpinnan korkeusasema ylimmillään likimäärin tasolle -10,10. Laitosta palvelevat alikäytävät ja kuilut tulee sijoittaa alimmillaan likimäärin tasolle -21,70.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava noin 891 autopaikkaa, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita. Laitokseen sijoitetaan lisäksi liitteestä nro 6 ilmenevien tonttien yhteisväestönsuojapaikkoja, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Laitoksen ajoyhteys on suunniteltava ja toteutettava Välimerenkadulta viranomaismääräysten, rakennusviraston antamien ohjeiden ja määräysten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Ajoluiska on sijoitettava Välimerenkadulta alkamaan likimäärin tasolle + 5,10. Ajoluiskan kaltevuus sekä ajoluiskan ja hallien vähimmäismitat on suunniteltava ja toteutettava siten, että pelastuskaluston käytön edellyttämät vähimmäisvaatimukset täyttyvät.

4

Vuokralaisella on oikeus käyttää tässä vuokrasopimuksessa tarkoitettuja tiloja myös vuorottaispysäköintiin.

5

Vuokralaisella ja kiinteistöviraston tilakeskuksen omistukseen tulevalla Staran työtukikohdalla on yhteisiä toiminnallisia ja rakenteellisia yhteiskäyttötiloja.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen sopimaan kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa mm. pysäköintilaitosta palvelevan ajoyhteyden, siihen liittyvän kiertoliittymän ja yhteisten kuilujen sekä näihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden sekä muiden mahdollisten toiminnallisten ja rakenteellisten yhteiskäyttötilojen investointi- ja käyttökustannusten jakamisesta sekä edellä mainittuihin mahdollisesti liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista keskenään sopimukseen, niistä päättää kiinteistölautakunta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoidusta aikataulusta.

7

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen yläpuolelle sekä sen lähiympäristöön on tarkoitus sijoittaa kaupungin ja yksityisten toimintoja palvelevia maanalaisia hankkeita.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueen yläpuolelle sekä sen lähiympäristöön maanalaisia hankkeita. Tässä tarkoituksessa vuokranantajalla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa vuokra-alueen yläpuolelle sekä sen lähiympäristöön sijoittuvia maanalaisia tiloja.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus vuokralaista enempää kuulematta hakea mainittujen maanalaisten tilojen rakentamisen edellyttämät rakennus- ja muut viranomaisluvat. Edellä mainittu ei

koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemista.

Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus sisällyttää vuokra-alueen maanvuokrasopimukseen tällaisen maanalaisen hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon mahdollisesti edellyttämät rasitteenluonteiset ja muut ehdot.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta suorittaa vuokra-alueella louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä siten, että ne vaarantavat vuokranantajan tai sen määräämien mahdollisuuden hyödyntää näiden hankkeiden tarvitsemaa maa- tai kallioresurssia.

8

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen lähiympäristöön on tarkoitus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 11770 ohjeellisen tonttijaon mukaista korttelin 20801 tonttia 1 palveleva maanalainen yksityinen pysäköintilaitos. Mainitun pysäköintilaitoksen sisäänajoyhteys on tarkoitus toteuttaa Välimerenkadulta Jätkäsaaren kalliotilahankkeen yhteydessä toteutettavan ajo- ja kulkuyhteyden kautta.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen tätä varten sopimaan kiinteistöviraston tilakeskuksen ja korttelin 20801 tontin 1 toteuttajien kanssa kaikista ajo- ja kulkuyhteyteen liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien investointi- ja käyttökustannusten jakamisesta käyttäjien kesken. Mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista keskenään sopimukseen, niistä päättää kiinteistölautakunta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos yhteisväestönsuojatiloineen sekä laitteineen ja rakenteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita.

Mainittu oikeus käsittää mm. pysäköintilaitosta palvelevien ylösnousujen, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maanpinnalle.

Po. ylösnousujen ja kulkuyhteyksien ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta on sovittava erikseen tonttien vuokralaisten/omistajien kanssa vuokralaisen hankkeen toteutuksen edetessä. Mikäli vuokralainen ja mainitut tahot eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten toteutuneiden kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta.

Kulkuyhteyksien ja ylösnousujen ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta osapuolten välillä korvauksia.

Siltä osin kuin laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksiä sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavia sekä muita mahdollisia tarvittavia laitteita sijoitetaan katu- ja puistoalueille, on näiden sijoittamisesta sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mikäli edellä mainittuja kulkuyhteyksiä ym. sijoitetaan vuokra-alueen ala- ja yläpuolelle tai sen lähiympäristöön toteutettavien maanalaisten hankkeiden yhteyteen, on näiden sijoittamisesta ja muista ehdoista sovittava em. maanalaisten hankkeiden toteuttajien kanssa.

10

Vuokralainen on osaltaan velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan hankkeensa toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien, rasitteita, yhteisjärjestelyjä tai rasitteenluonteisia asioita koskevien sopimusten laatimisesta sekä tarvittaessa mainittujen oikeuksien perustamisesta vuokra-alueen yläpuolelle toteutettavien tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen omistajien/vuokralaisten kanssa sekä niiden tahojen kanssa, jotka toteuttavat vuokra-alueen lähiympäristöön maanalaisia tai muita hankkeita.

Siltä osin kuin rasitteet ja yhteisjärjestelyt koskevat vain kaupungin vuokraamia tontteja tai muita alueita, on vuokralainen velvollinen esittämään mainitut sopimukset kaupungin hyväksyttäviksi. Kaupungilla on tällöin oikeus harkintansa mukaan liittää mainitut sopimukset vuokra-alueen ja tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Vuokralaisen hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista,

yhteisjärjestelyistä tai rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä osapuolten välillä minkäänlaisia korvauksia, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on osaltaan velvollinen kustannuksellaan erikseen sopimaan pysäköintilaitoksen ym. tilojen rakenteiden mahdollisesta sijoittamisesta yksityisten omistamille kiinteistöille sekä huolehtimaan mahdollisesti tarvittavien, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laatimisesta ja mainittujen rasitteiden ja oikeuksien perustamisesta kiinteistöjen välille.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

11

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä vuokra-alueen yläpuolelle rakennettavien tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen sekä vuokra-alueen lähiympäristöön toteutettavien maanalaisten tilojen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen vuokra-alueen yläpuolelle ja sen lähiympäristöön rakennettavien tonttien toteuttamisen kanssa ja puisto- ja muiden yleisten alueiden rakentamisen osalta rakennusviraston kanssa sekä vuokra-alueen lähiympäristöön toteutettavien maanalaisten hankkeiden toteuttamisen kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa sekä maanalaisten hankkeiden kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien, yleisten alueiden tai mainittujen maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

12

Tästä mm. pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta on otettu/otetaan lisäksi laitoksen toiminta-alueella sijaitsevien tonttien luovutusasiakirjoihin kaikki kaupungin tarpeelliseksi katsomat rasiteluonteiset ja muut vuokralaisen hankkeen toteuttamisen edellyttämät ehdot. Tonttien luovutusasiakirjoihin sisällytetään mm. ehto, jonka mukaan kaupunki varaa korvauksetta oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen tonttien alapuolella.

13

Ellei vuokranantaja toisin määrää, tontilla 20810/2 ja asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisilla ohjeellisilla kaavatonteilla 20810/1 ja 3-4, 20813/1 ja 3, 20815/1, 20816/1 ja 3-4, 20817/2-4, 20818/1-4, 20819/1-4 ja 20820/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 11770 ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat tässä sopimuksessa tarkoitettuun pysäköintilaitokseen liitteestä nro 5 ilmenevällä tavalla.

Em. tonttien luovutusasiakirjoihin sisällytetään vuokranantajan harkinnan mukaan ehdot, joiden mukaan tontti on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun Jätkäsaaren Pysäköinti Oy -nimisen alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Edelleen tontti on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kulloinkin kyseessä olevan tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen on myös velvollinen mahdollisuuksien mukaan huolehtimaan, että pysäköintilaitokseen toteutettavat autopaikat säilyvät mainittujen asuntotonttien asukkaiden sekä muiden pysäköintilaitokseen autopaikkoja sijoittavien tonttien henkilökunnan ja asiakkaiden käytössä.

14

Ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita, liitteestä nro 6 ilmenevillä tonteilla ja asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisilla ohjeellisilla kaavatonteilla tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus sijoittaa viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikat vuokra-alueelle toteutettavan pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

Em. tonttien luovutusasiakirjoihin on sisällytetty/sisällytetään vuokranantajan harkinnan mukaan ehdot, joiden mukaan tontti on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun Jätkäsaaren Pysäköinti Oy -nimisen alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Edelleen tontti on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kulloinkin kyseessä olevan tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen on myös velvollinen mahdollisuuksien mukaan huolehtimaan, että pysäköintilaitokseen toteutettavat väestönsuojapaikat säilyvät mainittujen asuntotonttien asukkaiden sekä muiden pysäköintilaitokseen väestönsuojapaikkoja sijoittavien tonttien henkilökunnan ja asiakkaiden käytössä.

15

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavat luvat rakennusvalvontavirastolta, yleiselle katu-, tori- ja puistoalueelle rakennettavien tai asetettavien pysäköintilaitoksen ym. tilojen ja niiden pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoitusluvat rakennusvirastosta sekä kaikki muut mahdolliset hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan em. lupien ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan yleisellä katu-, tori- ja puistoalueella tehtävään kaivu- ja rakennustyöhön rakennusvirastolta vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ym. tilojen rakentamisen aloittamisen mahdollisesti edellyttämät kaivuluvat. Rakennustyössä on noudatettava lupien ehtoja sekä niiden nojalla annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan erikseen sopimaan pysäköintilaitoksen opastinlaitteista kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston ja rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

16

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ym. tilojen

mahdolliset muutospiirustukset (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Suunnitelmien hyväksyminen ei miltään osin vapauta vuokralaista korvaamasta pysäköintilaitoksen ym. tilojen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta vuokranantajalle ja kolmansille mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja.

17

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen suunnittelussa, työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

18

Vuokralainen omistaa pysäköintilaitoksen ym. vuokra-alueelle sijoitettavat tilat kaikkine niihin kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen ja laitteineen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan edellä mainittujen tilojen sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu tonteilla ja katu- ja muilla yleisillä alueilla pysäköintilaitoksen maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpintaan saakka.

19

Kaupungilla on pysyvä oikeus omistamillaan alueilla korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa johtoja, laitteita, ajoväyliä,

tunneleita sekä muita tiloja, rakenteita ja rakennuksia pysäköintilaitoksen ym. tilojen sekä kaikkien muiden rakenteiden ala- tai yläpuolella sekä muutoinkin kehittää kaikella tavalla omistamaansa aluetta ja ympäristöä mainitulla alueella siten, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa pysäköintilaitokselle ym. tiloille ja niihin liittyville laitteilla ja rakenteille. Kaupungilla on oikeus erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

20

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman rakennusvirastolla tai sen määräämällä hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty, eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä vuokralaiselta.

21

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen tulee ottaa hankkeensa toteutuksessa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

22

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

23

Vuokralainen vastaa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä

sopimuksessa tarkoitetusta, pysäköintilaitoksen ym. tilojen, sen ajo- ja kulkuyhteyksien ja muiden rakenteiden rakentamisesta, pitämisestä, käytöstä, huollosta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille taikka kolmannelle osapuolelle.

24

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua siitä, ettei kiinteistölautakunta päätä vuokra-alueen luovuttamisesta vuokralaiselle tai etteivät hanketta koskevat rakennus- tai muut luvat tule lainvoimaisiksi tai mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

25

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa.

26

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykäliä 1.1-4 §, 3.1 §, 5.3 §, 5.8-10 § (Muut vakuudet), 6.1 ja 6.3-6 §, 8.7 §, 10 §, 17.2 §, 20.1 § sekä 22 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A4120-58)

B

Lautakunta päätti, että päätösehdotuksen A mukaista vuokrausta jatketaan edellä esitetyin ehdoin 15.5.2073 saakka, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokra-alueen vuokrausperusteet.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

1 Luettelo kiinteistöistä, joista muodostuu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle vuokrattava maanalainen määräala
2 Kartta vuokra-alueesta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013)
3 Jätkäsaaren pysäköintilaitoksen sijaintikartta
4 Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta kaavamääräyksineen

5 Jätkäsaaren pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkoja sijoittavat tontit
6 Jätkäsaarenkallion yhteisväestönsuojan väestönsuojapaikkojen kohdentuminen Jätkäsaaren aloitusalueen (asemakaavan muutos nro 11770) tonteille

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti	
Kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto	Liite 1 Liite 2
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Liite 1 Liite 2 Liite 5 Liite 6
Tonttiosasto	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

A

Lautakunta päättänee vuokrata Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 2509726-7) liitteestä nro 1 ilmenevien kiinteistöjen alapuolelta liitekarttaan nro 2 (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) sinisellä viivoituksella merkityn, yhteensä noin 20 230 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten ajaksi 16.5.2013 – 15.5.2043 ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2014 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 1 012 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä vuokra on 31.12.2013 saakka 19 117 euroa, jolloin vuokra-ajalta 16.5.2013 - 31.12.2013 perittävä vuokra on 11 948 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, vuokra-alueen maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutettavien tilojen edellyttämän maanalaisen määräalan pinta-ala on suurempi kuin 20 230 m².

2

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Vuokralainen on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista, kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

3

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan, louhimaan sekä rakennuttamaan/rakentamaan vuokra-alueelle tässä sopimuksessa tarkoitetun pysäköintilaitoksen yhteisväestönsuojatiloineen ja ajoyhteyksineen sekä kakkine näihin kuuluvine maanalaisine ja -päällisine laitteineen ja rakenteineen kokonaan valmiiksi asemakaavan muutoksen nro 11770, mahdollisten asemakaavan poikkeamispäätösten ja Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n 28.5.2012 päivättyjen suunnitelmien periaatteita noudattaen sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokra-alueen suunnittelu ja toteuttaminen sekä jatkosuunnittelu tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä rakennusviraston kanssa.

Vuokra-alueella pysäköintilaitoksen ym. tilojen lattia on sijoitettava alimmillaan likimäärin tasolle -18,50 ja yläpinnan korkeusasema ylimmillään likimäärin tasolle -10,10. Laitosta palvelevat alikäytävät ja kuilut tulee sijoittaa alimmillaan likimäärin tasolle -21,70.

Pysäköintilaitokseen on rakennettava noin 891 autopaikkaa, ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita. Laitokseen sijoitetaan lisäksi liitteestä nro 6 ilmenevien tonttien yhteisväestönsuojapaikkoja, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Laitoksen ajoyhteys on suunniteltava ja toteutettava Välimerenkadulta viranomaismääräysten, rakennusviraston antamien ohjeiden ja määräysten sekä tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Ajoluiska on sijoitettava Välimerenkadulta alkamaan likimäärin tasolle + 5,10. Ajoluiskan kaltevuus sekä ajoluiskan ja hallien vähimmäismitat on suunniteltava ja toteutettava siten, että pelastuskaluston käytön edellyttämät vähimmäisvaatimukset täyttyvät.

4

Vuokralaisella on oikeus käyttää tässä vuokrasopimuksessa tarkoitettuja tiloja myös vuorottaispysäköintiin.

5

Vuokralaisella ja kiinteistöviraston tilakeskuksen omistukseen tulevalla Staran työtukikohdalla on yhteisiä toiminnallisia ja rakenteellisia yhteiskäyttötiloja.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen sopimaan kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa mm. pysäköintilaitosta palvelevan ajoyhteyden, siihen liittyvän kiertoliittymän ja yhteisten kuilujen sekä näihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden sekä muiden mahdollisten toiminnallisten ja rakenteellisten yhteiskäyttötilojen investointi- ja käyttökustannusten jakamisesta sekä edellä mainittuihin mahdollisesti liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista keskenään sopimukseen, niistä päättää kiinteistölautakunta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

6

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoidusta aikataulusta.

7

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen yläpuolelle sekä sen lähiympäristöön on tarkoitus sijoittaa kaupungin ja yksityisten toimintoja palvelevia maanalaisia hankkeita.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueen yläpuolelle sekä sen lähiympäristöön maanalaisia hankkeita. Tässä tarkoituksessa vuokranantajalla ja sen määräämillä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa vuokra-alueen yläpuolelle sekä sen lähiympäristöön sijoittuvia maanalaisia tiloja.

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus vuokralaista enempää kuulematta hakea mainittujen maanalaisten tilojen rakentamisen edellyttämät rakennus- ja muut viranomaisluvat. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemista.

Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus sisällyttää vuokra-alueen maanvuokrasopimukseen tällaisen maanalaisen hankkeen toteuttamisen, käytön ja ylläpidon mahdollisesti edellyttämät rasitteenluonteiset ja muut ehdot.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta suorittaa vuokra-alueella louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä siten, että ne vaarantavat vuokranantajan tai sen määräämien mahdollisuuden hyödyntää näiden hankkeiden tarvitsemaa maa- tai kallioresurssia.

8

Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueen lähiympäristöön on tarkoitus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 11770 ohjeellisen tonttijaon mukaista korttelin 20801 tonttia 1 palveleva maanalainen yksityinen pysäköintilaitos. Mainitun pysäköintilaitoksen sisäänajoyhteys on tarkoitus toteuttaa Välimerenkadulta Jätkäsaaren kalliotilahankkeen yhteydessä toteutettavan ajo- ja kulkuyhteyden kautta.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on velvollinen tätä varten sopimaan kiinteistöviraston tilakeskuksen ja korttelin 20801 tontin 1 toteuttajien kanssa kaikista ajo- ja kulkuyhteyteen liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien investointi- ja käyttökustannusten jakamisesta käyttäjien kesken. Mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista keskenään sopimukseen, niistä päättää kiinteistölautakunta.

Vuokranantaja ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

9

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa tässä sopimuksessa tarkoitettu pysäköintilaitos yhteisväestönsuojatiloineen sekä laitteineen ja

rakenteineen tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokra-alueelle sekä käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja ja laitteita.

Mainittu oikeus käsittää mm. pysäköintilaitosta palvelevien ylösnousujen, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksien sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavien sekä muiden mahdollisten tarvittavien rakenteiden sijoittamisen maanpinnalle.

Po. ylösnousujen ja kulkuyhteyksien ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta on sovittava erikseen tonttien vuokralaisten/omistajien kanssa vuokralaisen hankkeen toteutuksen edetessä. Mikäli vuokralainen ja mainitut tahot eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten toteutuneiden kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta.

Kulkuyhteyksien ja ylösnousujen ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta osapuolten välillä korvauksia.

Siltä osin kuin laitoksen ajo-, jalankulku-, hissi-, hätäuloskäynti- ja palokunnan hyökkäystieyhteyksiä sekä raitisilma-, poistoilma- ja savunpoistokanavia sekä muita mahdollisia tarvittavia laitteita sijoitetaan katu- ja puistoalueille, on näiden sijoittamisesta sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Mikäli edellä mainittuja kulkuyhteyksiä ym. sijoitetaan vuokra-alueen ala- ja yläpuolelle tai sen lähiympäristöön toteutettavien maanalaisten hankkeiden yhteyteen, on näiden sijoittamisesta ja muista ehdoista sovittava em. maanalaisten hankkeiden toteuttajien kanssa.

10

Vuokralainen on osaltaan velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan hankkeensa toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämien, rasitteita, yhteisjärjestelyjä tai rasitteenluonteisia asioita koskevien sopimusten laatimisesta sekä tarvittaessa mainittujen oikeuksien perustamisesta vuokra-alueen yläpuolelle toteutettavien tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen omistajien/vuokralaisten kanssa sekä niiden tahojen kanssa, jotka toteuttavat vuokra-alueen lähiympäristöön maanalaisia tai muita hankkeita.

Siltä osin kuin rasitteet ja yhteisjärjestelyt koskevat vain kaupungin vuokraamia tontteja tai muita alueita, on vuokralainen velvollinen esittämään mainitut sopimukset kaupungin hyväksyttäviksi. Kaupungilla on tällöin oikeus harkintansa mukaan liittää mainitut sopimukset vuokra-alueen ja tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Vuokralaisen hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasitteenluonteisista oikeuksista ei peritä osapuolten välillä minkäänlaisia korvauksia, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai vuokranantaja toisin määrää.

Ellei vuokranantaja toisin määrää, vuokralainen on osaltaan velvollinen kustannuksellaan erikseen sopimaan pysäköintilaitoksen ym. tilojen rakenteiden mahdollisesta sijoittamisesta yksityisten omistamille kiinteistöille sekä huolehtimaan mahdollisesti tarvittavien, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laatimisesta ja mainittujen rasitteiden ja oikeuksien perustamisesta kiinteistöjen välille.

Vuokranantaja ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

11

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä vuokra-alueen yläpuolelle rakennettavien tonttien ja muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen sekä vuokra-alueen lähiympäristöön toteutettavien maanalaisten tilojen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteensovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen vuokra-alueen yläpuolelle ja sen lähiympäristöön rakennettavien tonttien toteuttamisen kanssa ja puisto- ja muiden yleisten alueiden rakentamisen osalta rakennusviraston kanssa sekä vuokra-alueen lähiympäristöön toteutettavien maanalaisten hankkeiden toteuttamisen kanssa. Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen mainittujen tonttien ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa sekä maanalaisten hankkeiden kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien, yleisten alueiden tai mainittujen maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

12

Tästä mm. pysäköintilaitosta koskevasta vuokrasopimuksesta on otettu/otetaan lisäksi laitoksen toiminta-alueella sijaitsevien tonttien luovutusasiakirjoihin kaikki kaupungin tarpeelliseksi katsomat rasiteluonteiset ja muut vuokralaisen hankkeen toteuttamisen edellyttämät ehdot. Tonttien luovutusasiakirjoihin sisällytetään mm. ehto, jonka mukaan kaupunki varaa korvauksetta oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen tonttien alapuolella.

13

Ellei vuokranantaja toisin määrää, tontilla 20810/2 ja asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisilla ohjeellisilla kaavatonteilla 20810/1 ja 3-4, 20813/1 ja 3, 20815/1, 20816/1 ja 3-4, 20817/2-4, 20818/1-4, 20819/1-4 ja 20820/1-4 tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 11770 ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat tässä sopimuksessa tarkoitettuun pysäköintilaitokseen liitteestä nro 5 ilmenevällä tavalla.

Em. tonttien luovutusasiakirjoihin sisällytetään vuokranantajan harkinnan mukaan ehdot, joiden mukaan tontti on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun Jätkäsaaren Pysäköinti Oy -nimisen alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Edelleen tontti on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kulloinkin kyseessä olevan tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen on myös velvollinen mahdollisuuksien mukaan huolehtimaan, että pysäköintilaitokseen toteutettavat autopaikat säilyvät mainittujen asuntotonttien asukkaiden sekä muiden

pysäköintilaitokseen autopaikkoja sijoittavien tonttien henkilökunnan ja asiakkaiden käytössä.

14

Ellei vuokranantajan kanssa toisin sovita, liitteestä nro 6 ilmenevillä tonteilla ja asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisilla ohjeellisilla kaavatonteilla tai niistä muodostettavilla tonteilla on oikeus sijoittaa viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojapaikat vuokra-alueelle toteutettavan pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan liitteenä olevan taulukon mukaisesti.

Em. tonttien luovutusasiakirjoihin on sisällytetty/sisällytetään vuokranantajan harkinnan mukaan ehdot, joiden mukaan tontti on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun Jätkäsaaren Pysäköinti Oy -nimisen alueellisen pysäköintiyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Edelleen tontti on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kulloinkin kyseessä olevan tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokralainen on myös velvollinen mahdollisuuksien mukaan huolehtimaan, että pysäköintilaitokseen toteutettavat väestönsuojapaikat säilyvät mainittujen asuntotonttien asukkaiden sekä muiden pysäköintilaitokseen väestönsuojapaikkoja sijoittavien tonttien henkilökunnan ja asiakkaiden käytössä.

15

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavat luvat rakennusvalvontavirastolta, yleiselle katu-, tori- ja puistoalueelle rakennettavien tai asetettavien pysäköintilaitoksen ym. tilojen ja niiden pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoitusluvat rakennusvirastosta sekä kaikki muut mahdolliset hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan em. lupien ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan yleisellä katu-, tori- ja puistoalueella tehtävään kaivu- ja rakennustyöhön rakennusvirastolta vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ym. tilojen rakentamisen aloittamisen mahdollisesti edellyttämät kaivuluvat. Rakennustyössä on noudatettava lupien ehtoja sekä niiden nojalla annettuja ohjeita ja määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan erikseen sopimaan pysäköintilaitoksen opastinlaitteista kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston ja rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

16

Vuokra-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ym. tilojen mahdolliset muutospiirustukset (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Suunnitelmien hyväksyminen ei miltään osin vapauta vuokralaista korvaamasta pysäköintilaitoksen ym. tilojen toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uudistamisesta vuokranantajalle ja kolmansille mahdollisesti aiheutuvia vahinkoja.

17

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen suunnittelussa, työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

18

Vuokralainen omistaa pysäköintilaitoksen ym. vuokra-alueelle sijoitettavat tilat kaikkine niihin kuuluvine maanalaisine ja -päällisine rakenteineen ja laitteineen.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan edellä mainittujen tilojen sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden kunnossa- ja puhtaanapidosta riippumatta siitä, sijaitsevatko ne maan alla tai päällä. Edellä mainittu vastuu ulottuu tonteilla ja katu- ja muilla yleisillä alueilla pysäköintilaitoksen maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpintaan saakka.

19

Kaupungilla on pysyvä oikeus omistamillaan alueilla korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa ja uudistaa johtoja, laitteita, ajoväyliä, tunneleita sekä muita tiloja, rakenteita ja rakennuksia pysäköintilaitoksen ym. tilojen sekä kaikkien muiden rakenteiden ala- tai yläpuolella sekä muutoinkin kehittää kaikella tavalla omistamaansa aluetta ja ympäristöä mainitulla alueella siten, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa pysäköintilaitokselle ym. tiloille ja niihin liittyville laitteilla ja rakenteille. Kaupungilla on oikeus erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

20

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistisen suunnitelman rakennusviraston palveluosaston antamien ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttämään po. suunnitelman rakennusvirastolla tai sen määräämällä hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan edellä mainittua logistiikkasuunnitelmaa ja Jätkäsaaren alueelle laadittua alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin ja sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Suunnitelmien noudattamista valvoo kaupungin edustajana logistiikkaoperaattori, ellei vuokranantaja toisin määrää.

Vuokralainen sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös vuokra-alueen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli vuokralainen tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä vuokralainen viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet

parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisinä vuokralaiselta.

21

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta vuokra-alueen rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma vuokra-alueen maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen tulee ottaa hankkeensa toteutuksessa huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Vuokranantaja maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

22

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

23

Vuokralainen vastaa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitetusta, pysäköintilaitoksen ym. tilojen, sen ajo- ja kulkuyhteyksien ja muiden rakenteiden rakentamisesta, pitämisestä, käytöstä, huollosta tai uudistamisesta saattaa aiheutua kaupungille taikka kolmannelle osapuolelle.

24

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka vuokralaiselle saattavat aiheutua siitä, ettei kiinteistölautakunta päätä vuokra-alueen luovuttamisesta vuokralaiselle tai etteivät hanketta koskevat rakennus- tai muut luvat tule lainvoimaisiksi tai mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

25

Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa kulloinkin enintään 500 000 euroa.

26

Muuten noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja lukuun ottamatta pykäliä 1.1-4 §, 3.1 §, 5.3 §, 5.8-10 § (Muut vakuudet), 6.1 ja 6.3-6 §, 8.7 §, 10 §, 17.2 §, 20.1 § sekä 22 § edellä mainitulla tavoin täydennettynä.

(A4120-58)

B

Lautakunta päättänee, että päätösehdotuksen A mukaista vuokrausta jatketaan edellä esitetyin ehdoin 15.5.2073 saakka, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokra-alueen vuokrausperusteet.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelle on tarkoitus toteuttaa kalliotilahanke. Hanke käsittää kiinteistöviraston tilakeskuksen lukuun toteutettavan Staran työtukikohdan sekä Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n lukuun toteutettavan Jätkäsaaren aloitusalueen (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) kiinteistöjä palvelevan yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilat, joiden toiminnan edellyttämän maanalaisen alueen pitkäaikaisesta vuokraamisesta nyt on kysymys. Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluu edellä mainittuja tiloja palveleva ajo- ja kulkuyhteys Välimerenkadulta, joka toteutetaan kiinteistöviraston tilakeskuksen lukuun.

Vuokrattavalle alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen ja yhteisväestönsuojatiloihin on tarkoitus sijoittaa vajaa 900 alueen asuntotontteja palvelevaa velvoiteautopaikkaa sekä noin 9 000 Jätkäsaaren aloitusalueen kiinteistöjä palvelevaa väestönsuojapaikkaa. Yhtiön osakkaiksi liitetään kaikki ne alueen kiinteistöt, joiden väestönsuoja- ja autopaikat tulee sijoittaa yhtiön toteuttamiin ja hallinnoimiin tiloihin.

Kaupunginhallitus on perustanut Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n (ruotsiksi Busholmens parkering Ab). Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella eikä sen tarkoituksena siten ole tuottaa voittoa. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta johtuvat investoinnit yhtiö pyrkii rahoittamaan tulevilta osakkeenomistajilta (liittyjäkiinteistöiltä) perittävillä osakemerkintämaksuilla, jotka määräytyvät investointivaihekohtaisesti pysäköintipaikkojen ja väestönsuojapaikkojen toteuttamisesta aiheutuvien todellisten kustannusten mukaisesti. Yhtiö kattaa pysäköintilaitoksen hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset osakkeenomistajilta perittävin hoitovastikkein, jotka määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti. Mahdolliset ylimääräiset varat yhtiö käyttää oman toimintansa kehittämiseen.

Kalliotilahankkeen rakentaminen on alkanut vuoden 2013 alussa Staran työtukikohtaa ja pysäköintilaitosta sekä yhteisväestönsuojatiloja yhteisesti palvelevan ajoyhteyden toteutuksella. Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen arvioidaan valmistuvan alkuvuonna 2016. Laitoksen joutuisa toteuttaminen on tärkeää, jotta kalliotilan louhinta saadaan saatetuksi loppuun ennen yläpuolisten asuin- ja toimitilakortteleiden rakentamista. Louhintatyön arvioidaan valmistuvan vuoden 2015 alkupuolella.

Kiinteistölautakunnan tulisi vuokrata Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelta noin 20 230 m²:n

suuruinen maanalainen määräala pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten 16.5.2013 alkaen.

Esittelijä

Hakemus

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy pyytää 25.3.2013 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toteuttamista varten hakemuksen liitekartan osoittaman noin 20 230 m²:n suuruisen, asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelle sijoittuvan maanalaisen määräalan.

Jätkäsaaren aloitusalueen pysäköinnin ja yhteisväestönsuojatilojen toteuttaminen

Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (783 §) perustaa Jätkäsaaren uuden asuin- ja toimitila-alueen yhteispysäköinnin ja alueellisten yhteisväestönsuojien rakennuttamista, omistamista, hallinnointia ja ylläpitoa varten Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n.

Edelleen kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään pysäköintiyhtiön osakemerkintäsopimusten periaatteet sekä lopulliset osakemerkintämaksut. Osakkeiden merkinnän yhteydessä kiinteistöjen kanssa tehdään merkintäsopimus, jossa määritetään muun ohella merkintähinta, maksuaika sekä muut keskeiset liittymisehdot. Sopimusmallien laadinnasta vastaisi Jätkäsaaren Pysäköinti Oy.

Kaupunginhallitus päätti vielä kehottaa kiinteistölautakuntaa sisällyttämään liitteinä nrot 5 ja 6 olevista taulukoista ilmenevien tonttien luovutussopimuksiin pysäköintiyhtiöön liittymistä koskevat ehdot.

Asemakaavan muutos nro 11770

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009, ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Asemakaavan muutokseen nro 11770 on merkitty pääosin kortteleiden nrot 20815 – 20819 (AK), nro 20800 (AK), nro 20019 (AKS) ja nro 20801 (AL) sekä nro 20820 (YL) alueelle maanalainen väestönsuoja-, pysäköintilaitos- ja yhdyskuntateknisen huollon tila, joka sijaitsee tasovälillä + 0,00…- 33,00 suojavyöhykkeineen (mav). Lisäksi kaavaan on merkitty pääosin asemakaavan muutoksen mukaisen Hyväntoivonpuiston (VP) alueelle osittain kortteliaueiden alla oleva maanalainen, yleiseen käyttöön tarkoitettu huoltokatu ja sen aputiloja.

Alueelle saa rakentaa myös muiden maanalaisten tilojen käytäviä (mah).

Kaava-alueella velvoiteautopaikkanormi on asuinkerrostaloja (AK) varten 1 ap / 125 k-m², opiskelija-asuntoloja varten 1 ap / 240 k-m², muita asuntoloja (AKS) varten 1 ap / 300 k-m², toimistoja varten enintään 1 ap / 350 k-m², myymälöitä varten enintään 1 ap / 120 k-m² sekä teollisuutta varten enintään 1 ap / 200 k-m². Mikäli tontille toteutetaan vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän. AK-, AKS- ja AL-korttelialueilla autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11770 kaavamääräyksineen on liitteenä nro 4.

Jätkäsaaren kalliotilahanke

Jätkäsaaren kalliotilahankkeen toteuttaminen perustuu aluetta koskevaan osayleiskaavaan sekä tähän perustuvaan asemakaavan muutokseen nro 11770. Pysäköintiyhtiön vaikutusalueen kokonaisautopaikkamäärä on vajaa 900 velvoiteautopaikkaa ja noin 9 000 väestönsuojapaikkaa, jotka toteutetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä sen yhteyteen rakennettaviin yhteisväestönsuojatiloihin. Pysäköintiyhtiö on tehnyt päätöksen vuorottaispysäköinnin käytöstä. Näin laitokseen sijoitettavien autopaikkojen käyttöaste pyritään pitämään mahdollisimman korkeana.

Kaupunki vuokraa asemakaavan muutoksen nro 11770 alueelta Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle yhteispysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen toimintaa varten maanalaisen määräalan. Pysäköintilaitokseen auto- ja väestönsuojapaikkoja sijoittavien asunto- ja toimitilatonttien vuokrasopimuksiin/kauppakirjoihin sisällytetään vuokralaisille/tontin ostajille velvollisuus liittyä Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n osakkaaksi. Edelleen tonttien luovutussopimuksiin sisällytetään velvoitteet tehdä pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä velvoitteet osakemerkintämaksujen maksamisesta, joilla katetaan pysäköintilaitoksen kustannukset.

Kalliotilahankkeen rakentaminen ajoittuu Jätkäsaaren aloitusalueen rakentamisen alkuun, jolloin myös kustannukset muodostuvat etupainotteisiksi. Näin ollen Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n tulevilta osakkeenomistajilta kertyvillä väestönsuoja- ja autopaikkaosakkeiden merkintämaksuilla ei voida rahoittaa kalliotilahankkeen etupainotteisia kustannuksia, vaan yhtiö joutuu turvautumaan lainarahoitukseen. Yhtiö käyttää ensisijaisesti lainoihin omia vakuuksiaan, kuten maanalaisen

määräalan maanvuokraoikeuttaan. Tämän lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2013 (21 §) oikeuttaa kaupunginhallituksen myöntämään kaupungin omavelkaisen takauksen Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen ja väestönsuojapaikkojen rakentamiseen saamien, enintään 40 milj. euron suuruisten lainojen, niiden korkojen ja mahdollisten perimiskulujen maksamisen vakuudeksi ilman vastavakuutta.

Pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojatilojen arvioidaan valmistuvan alkuvuonna 2016 ja louhintatyön arvioidaan valmistuvan vuoden 2015 alkupuolella. Louhiminen on tarkoituksenmukaista tehdä ennen kalliotilojen päälle toteutettavaa asunto- ja muuta rakentamista. Alueen toteuttamisessa koordinaatio kalliotilahankkeen ja maanpäällisen rakentamisen välillä on varsin tärkeää onnistuneen lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Kopiot Jätkäsaaren Pysäköintilaitoksen sijaintikartasta ja vuokra-aluekartasta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013) ovat liitteinä nrot 3 ja 2.

Lyhytaikainen vuokraus

Jätkäsaaren kalliotilahankkeen rakennuslupaa on hakenut kiinteistöviraston tilakeskus. Tilakeskus on kiinteistötoimen oma hallintoyksikkö, joten noudatetun käytännön mukaisesti kalliotilahankkeen osalta ei ole tehty erillistä lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan vuokra-alueella on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin rakentamisen yhteydessä ja tästä on otettu ehdot maanvuokrasopimukseen.

Vuokrausperusteet

Vuokra-alueelle ei ole vahvistettu vuokrausperusteita. Ei ole myöskään löydettävissä vastaavia hintavertailutietoja, joita voitaisiin käyttää vuokran määrittelyn perusteena. Näin ollen maanvuokran tulisi siten lähtökohtaisesti määräytyä noudattaen maanalaisten velvoitepysäköintilaitosten hinnoittelua. Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 10580/2 maanalaisen tilan velvoitepysäköintilaitosta varten pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 1 euroa. Niin ikään kaupunginvaltuusto päätti

25.4.2007 (106 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermanni) asemakaavan muutokseen nro 10900 sisältyvän noin 10 000 m²:n suuruisen maanalaisen määräalan pysäköintilaitosta varten pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 1 euroa.

Edellä mainittuun viitaten voitaisiin po. hankkeen osalta menetellä siten, että maanvuokra määräytyy maanalaisten tilojen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien osalta 5 %. Po. hankkeen osalta tämä merkitsee sitä, että sovellettava vuosivuokraprosentti on 5.

Vuokra

Maanalaisen määräalan pinta-alaa 20 230 m² voitaneen käyttää kerrosneliömetrimääränä.

k-m²	e/k-m² (ind. 100)	e/k-m² (ind. 1889)	perusvuosi-vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi-vuokra e (ind.1889)
20 230	1	18,89	1 012	19 117

(20 230 x 1 x 5 %) x 18,89

Vuokra-alueen perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 1 012 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2013 yhteensä 19 117 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.5.2013, ja vuokraus olisi voimassa 15.5.2043 saakka (30 vuotta). Kiinteistötoimen johtosäännön mukaan lautakunta on toimivaltainen vuokraamaan alueen enintään kolmenkymmenen vuoden ajaksi.

Samalla lautakunnalle esitetään erillisenä asiana (ehdotus B), että vuokra-aikaa jatketaan 15.5.2073 saakka, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuokra-alueen vuokrausperusteet. Muilta osin noudatettaisiin aiemmin päätettyjä ehtoja.

Rekisteröinti

Jätkäsaaren Pysäköinti Oy (Y-tunnus 2509726-7) on merkitty 12.11.2012 kaupparekisteriin.

Lisäehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat rakentamisen logistista ohjausta ja maaperän puhdistamista. Lisäksi vuokralainen olisi velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset vuokra-aluetta ympäröivien maanalaisten hankkeiden ja maanpäällisten tonttien sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin tavanomaisia maanalaisten alueiden vuokrasopimusehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

1	Luettelo kiinteistöistä, joista muodostuu Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:lle vuokrattava maanalainen määräala
2	Kartta vuokra-alueesta (Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy 9.4.2013)
3	Jätkäsaaren pysäköintilaitoksen sijaintikartta
4	Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta kaavamääräyksineen
5	Jätkäsaaren pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkoja sijoittavat tontit
6	Jätkäsaarenkallion yhteisväestönsuojan väestönsuojapaikkojen kohdentuminen Jätkäsaaren aloitusalueen (asemakaavan muutos nro 11770) tonteille

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti	
Kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto	Liite 1 Liite 2
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Liite 1 Liite 2 Liite 5

Tonttiosasto

Liite 6
Liite 1
Liite 2

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
http://www.hel.fi/kv/tontti

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566