



06.08.2012

Kaj/7

## § 806

### V Taka-Töölössä sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen vuokrausperusteet

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruisia neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokratuotoksen alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi



06.08.2012

Kaj/7

## Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaaman, pääosin korttelin nro 468 alueella ja asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevan, 39174 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisen alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruisia neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisen alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Töölönkadulle suunnitellun pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämä maanalainen asemakaava on tullut voimaan keväällä 2012. Alueen varauksensaaja Taitokaari Oy on siksi perustanut hanketta toteuttamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:n, jolle maanalainen alue on vuokrattu lyhytaikaisin vuokrasopimuksin rakennusluvan hakemista varten. Rakentamishankkeen valmistelua varten on tarpeen, että myös myöhemmin tehtävän pitkäaikaisen vuokrasopimuksen



keskeiset ehdot ovat tiedossa. Siksi on ajankohtaista vahvistaa pysäköintilaitoksen tarvitsemille Taka-Töölön maanalaisille alueille vuokrausperusteet.

Pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa 14. kaupunginosaan (Taka-Töölö) Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle alueelle, pääosin korttelin nro 468 alueelle ja tasojen +/-0 – 16 m väliin. Laitoksen koko olisi noin 39 174 m<sup>2</sup> ja sinne sijoittuisi noin 800 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa ensi vuoden kesällä.

## Esittelijä

### Asemakaavatilanne

Kaupunginvaltuusto on 29.2.2012 hyväksyt 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puistoalueiden sekä maanalaisten tilojen (osa korttelista nro 468 sekä katu- ja puistoalueita) asemakaavan muutoksen nro 12032. Kaava on tullut voimaan 20.4.2012. Asemakaavakartta- ja määräykset, joista selviää pysäköintilaitoksen likimääräinen sijainti, on liitteessä nro 1.

Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 800 autopaikkaa. Asukkaiden tarpeisiin on osoitettava vähintään 600 autopaikkaa.

### Hanketilanne

Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy on alkuperäisen varauksensaaja Taitokaari Oy:n perustama yhtiö, joka on asemakaavan tultua voimaan viimeistelemässä viimeistellä hankkeen suunnitelmia ja käynnistämässä hankkeen toteuttamista. Rahoituksen järjestämistä varten yhtiö toivoo luonnosta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehdoista syyskuussa 2012. Alue on nyt vuokrattu yhtiölle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Rakentamisen on tarkoitus alkaa kesällä 2013.

Pysäköintilaitos sijoitetaan kokonaan kaupungin omistamalle alueelle. Alueella vuokralla olevilta hotellitonteilta on saatu suostumukset.

### Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokrausperusteet

Pysäköintilaitoksen toteuttamista varten tarvittaville kaupungin omistamille maanalaisille alueille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Kiinteistölautakunnan mielestä maanalaiset alueet voitaisiin vuokrata Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle 31.12.2071 saakka.



Koska kysymys on tulevasta pääosin alueen asukkaille tarkoitettun yksityisen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, tulisi vuokra määräytyä pääoma-arvon 4,40 euroa/m<sup>2</sup> mukaan (ind. 100). Tämä vastaa tällä hetkellä pääoma-arvoa 82 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 1864), jolloin 39 174 m<sup>2</sup>:n pysäköintilaitoksen vuosivuokraksi tulisi noin 161 000 euroa eli noin 200 e/autopaikka/vuosi.

Vertailutietoina voidaan todeta, että juuri valmistumassa olevan Töölönlahden pysäköintilaitoksen vuokrauksessa vahvistettiin vuonna 2008 sovellettavaksi pääoma-arvoa 5,40 euroa/m<sup>2</sup> (ind. 100). Samaa perustetta on käytetty Kampin maalaisten alueiden osalta, joille on toteutettu Kampin Luola Oy:n omistukseen yksityinen pysäköintilaitos. Stockmann Oyj Abp:lle yksityistä pysäköintilaitosta varten vuokrattujen Mannerheimintien maanalaisten alueiden osalta vahvistettiin vuonna 2005 sovellettavaksi vastaavaa pääoma-arvoa 5,70 euroa/m<sup>2</sup> ja syksyllä 2004 vahvistettiin Rock Vallila -pysäköintilaitoksen vuokrauksessa sovellettavaksi 4,10 euroa/m<sup>2</sup>.

Töölönkadun pysäköintilaitos tulisi pääosin asukaspysäköintikäyttöön ja sen yläpuolinen alue on jo vuokrattu hotellitonteiksi, joten kohteessa voidaan soveltaa hieman Kampin ja Stockmannin vuokrauksia alempaa vuokrausperustetta. Pysäköintilaitoksen maanpäällisten henkilöyhteyksien ja lähinnä hotellitonteille osoitettujen maanpäällisten teknisten yhteyksien osalta ei ehdoteta perittäväksi erillistä vuokraa. Rakentamisaikana vuokrasta perittäisiin 20 %.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 401

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Kiinteistökartta G3 S4, Töölönkatu, Mannerheimintie

## Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy:lle Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö) sijaitsevan Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle, pääosin korttelin nro 468 alueelle, asemakaavan nro 12032 osoittamissa korkeustasoissa sijaitsevaa asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten noin 39 174 m<sup>2</sup>:n suuruisen maanalaisen alueen 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 4,40 euron suuruista neliömetrihintaa.

Rakennustöiden aikana edellä mainituilla perusteilla määräytyvästä vuokrasta peritään kulloinkin 20 prosenttia enintään kolmen vuoden ajan vuokrakauden alusta lukien.

2

Vuokralaisella on oikeus toteuttaa maanpäälle asemakaavan nro 12032 mukaiset pysäköintilaitoksen henkilökulkuyhteydet ja tekniset yhteydet sekä käyttää ja ylläpitää niitä. Alueiden osalta ei peritä erikseen vuokraa.

3

Muutoin noudatetaan maanalaisten alueiden vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 31488  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi