



13.09.2021

Asia/4

§ 621

V 22.9.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen maanalaiselle alueelle (Hakaniemi, Hakaniementori)

HEL 2021-006176 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) yleisten alueiden kiinteistöistä 91-11-9902-101, 91-11-9901-0 ja 91-11-9901-100 muodostuvan liitteen 1 mukaiselle noin 17 323 m²:n suuruiselle, pääosin maanalaiselle alueelle sekä ajorampin ja kulkuyhteyksien osalta maanpinnalle ulottuvalle alueelle vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Antilooppi Ky

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Hankkeen kuvaus

Hakaniemeen suunniteltu pysäköintilaitos sijaitsee pääosin Hakaniementorin alapuolella ulottuen osittain Hakaniemen torikadun, Hakaniemenrannan sekä kiinteistön 91-11-300-8 alle.

Tarkoituksena on vuokrata noin 17 323 m²:n suuruinen alue 16 350 m²:n suuruisen, noin 450-autopaikkaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista varten.

Pysäköintilaitoksesta on tarkoitus johtaa yleisen jalankulun yhteys metron lippuhalliin ja torialueelle sekä jalankulkuyhteydet Siltasaarenkadun toisella puolella oleviin rakennuksiin ja mahdollisesti myös Metallitaloon.

Pysäköintilaitos on merkitty voimassa olevaan Hakaniementorin ja sitä ympäröivien katualueiden ja yleisten alueiden asemakaavan muutokseen nro 11313 (kaupunginvaltuusto 8.6.2005 § 143, voimaan 5.8.2005). Tuleva vuokralainen on hakenut lupaa saada poiketa asemakaavasta Hakaniementorin alle suunnitellun pysäköintilaitoksen sijoittamiselle kaavassa mainittua syvemmälle sekä eteläisen maanpäällisen B-kuilurakennuksen sijoittamiselle torialueen ulkopuolelle, Metallitalon edustan jalankulkualueelle (poikkeaminen koskee tältä osin asemakaavaa nro 12575). Lisäksi poikkeamista on haettu Hakaniemen Merikiinteistö Oy:n omistaman kiinteistön 91-11-300-8 alueelle, siten että pysäköinti- ja teknisiä tiloja voidaan sijoittaa tontin alle (tältä osin poikkeaminen koskee asemakaavaa nro 10631).

Poikkeamista on haettu myös pysäköintilaitoksen sisäänkäynnin sijoittamiselle samaan yhteyteen nykyisen Merihaan väestönsuojaan johtavan maanalaisen ajoyhteyden kanssa. Tarkoituksena on, että olemassa oleva ajoramppi palvelee myös pysäköintilaitosta siten, että pysäköintilaitos hyödyntää Merihaan väestönsuojan ajoyhteyttä haarautuen maan alla. Yhteys palvelee myös kauppahallin huolto- ja pysäköintiliikennettä.

Varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 29.1.2018 § 3 varannut maanalaisen alueen Hakaniementorin alta Antilooppi Ky:lle 31.12.2020 saakka.

[Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 29.1.2018 § 3](#)

Kaupunginhallituksen elinkeinojaoston päätöksen mukaan hankkeen maanalaiset tilat tuli suunnitella ja toteuttaa muun muassa ehdolla, että pysäköintilaitoksen suunnittelussa oli huomioitava kauppahallin perus-



13.09.2021

Asia/4

korjauksen suunnitelmat. Pysäköintilaitoksen yhteyteen oli varausehtojen mukaan suunniteltava tilat kauppahallin ja torikaupan huoltoa ja muita aputiloja varten, siten että toteutus- tai vuokratustannuksista sovitaisiin erikseen.

Antilooppi Ky on tämän jälkeen esittänyt sekä kallioon että välittömästi torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen periaateratkaisut. Pysäköintilaitoksen periaateratkaisujen vertailussa todettiin, että päältä auki kaivettava välittömästi torin alle sijoittuva pysäköintilaitos on haasteellinen muun muassa alueen maaperän pilaantuneisuuden sekä meriveden ja pohjaveden vuoksi. Lisäksi torin reunassa olisi tehtävä merkittäviä johdosiirtoja. Perinteinen niin sanottu toriparkki aiheuttaisi myös rakentamisen aikana merkittävää haittaa tori- ja kauppahallikaupalle sekä esittäisi tapahtumien järjestämisen torilla.

Pysäköintilaitoksen toteutuksen pohjaksi valittiin kallioon louhittava pysäköintilaitos. Vuokra-alue ei tältä osin vastaa kaupunginhallituksen elinkeinojaoston varauspäätöksen mukaista aluetta.

Alkuperäinen varausalue ulottui osittain suunnitellun Pesararadan alueelle. Muuttuneiden suunnitelmien johdosta pysäköintilaitoksen ja Pesararadan välille ei synny yhteensovittamisen tarvetta, mikä muutoin olisi tullut ottaa hankkeiden suunnittelun yhteydessä huomioon.

Muuttuneiden suunnitelmien mukaisesti syvemmälle kallioon louhittavan pysäköintilaitoksen yhteyteen ei tule varauspäätöksen ehtojen mukaisia tiloja kauppahallin ja torikaupan huoltoa ja muita aputiloja varten. Kauppahallin huoltopiha suunnitellaan ja toteutetaan erikseen. Kaupunginvaltuusto on 17.6.2020 § 172 hyväksynyt Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 543 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

[Kaupunginvaltuusto 17.6.2020 § 172](#)

Asemakaavan ote on liitteenä 3. Sijaintikartta on liitteenä 4.

Lyhyt aikainen vuokraus

Maanalainen alue on vuokrattu Antilooppi Ky:lle perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 4.4.2021–30.9.2021 kaupunkiympäristön toimialan yritystontit -tiimin päällikön päätöksellä (6.4.2021 § 34).

Vuokrausperiaatteet

Vuosivuokra

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
---	---	---	------------------------------	--



13.09.2021

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten pysäköintialueiden vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaava 5,50 euron neliömetrihintaa (nykyrahassa indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006, 110,33 €/m²).

Pysäköintilaitosta palvelevien ajoyhteyksien ja teknisten tilojen maanalaisten alueiden vuosivuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaava 1,50 euron neliömetrihintaa (nykyrahassa indeksin 4/2021 pisteluvulla 2006, 30,09 €/m²).

Hinnat on määritelty käyttämällä puolueetonta ulkopuolista arvioijaa (Catella Property Oy 16.6.2020). Alueen vuosivuokra olisi tällä hetkellä noin 74 000 euroa. Arviokirja on oheismateriaalissa.

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

Vuokra-aika

Vuokrasopimus tehdään noin 60 vuodeksi siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2081.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



13.09.2021

Asia/4

Otteet

Ote

Antilooppi Ky

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.06.2021 § 334

HEL 2021-006176 T 10 01 01 02

Hakaniementorin, Hakaniemen torikadun ja Hakaniemenrannan maanalaiset tilat

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamista karttaliitteen 1 mukaiselle noin 17 323 m²:n suuruiselle, pääosin maanalaiselle, ajorampin ja kulkuyhteyksien osalta maanpinnalle saakka ulottuvalle alueelle Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) yleisten alueiden kiinteistöistä 91-11-9902-101, 91-11-9901-0 ja 91-11-9901-100 liitteen 2 mukaisin ehdoin.

Sijaintikartta on oheismateriaalina.

L1111-14

08.06.2021 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi