



29.08.2012

Kaj/13

§ 230

Arrendegrunder för ett område för en underjordisk parkeringsanläggning i Bortre Tölö

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att till 31.12.2071 utarrendera ett underjordiskt område på 39 174 m² mellan Tölögatan, Mannerheimvägen, Stengårdsgatan och Dunckergatan i 14 stadsdelen (Bortre Tölö), vilket huvudsakligen är beläget inom kvarteret nr 468 i de höjdlägen som framgår av detaljplanen nr 12032, med tanke på en underjordisk parkeringsanläggning, på följande villkor:

1

Årsarrendet för de underjordiska områden som parkeringsanläggningen behöver bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på 4,40 euro.

Under byggtiden tas 20 % av det på grunderna ovan bestämda arrendet ut under högst tre år från början av arrendetiden.

2

Arrendetagaren har rätt att bygga de personingångar och tekniska förbindelser till parkeringsanläggningen som framgår av detaljplanen nr 12032 och att använda och underhålla dessa. Något särskilt arrende tas inte ut för områdena.

3

I övrigt gäller villkoren på arrendeavtalsblanketten för underjordiska områden och av fastighetsnämnden föreskrivna tillägsvillkor.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att det i och med att nya bilplatser anläggs i hallen utreds om det är möjligt att frigöra parkeringsutrymme ovan jord i Bortre Tölö för bl.a. torgfunktioner på Tölötorg och gång- och cykeltrafik. (Mari Holopainen)



2. Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds vilka möjligheter det finns till så effektiv användning av parkeringsplatserna som möjligt, bl.a. med hjälp av samutnyttjande. (Mari Holopainen)

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Mari Holopainen understödd av ledamoten Elina Moisisio under diskussionen hade föreslagit följande hemställningsklämmor:

1. Stadsfullmäktige förutsätter att det i och med att nya bilplatser anläggs i hallen utreds om det är möjligt att frigöra parkeringsutrymme ovan jord i Bortre Tölö för bl.a. torgfunktioner på Tölötorg och gång- och cykeltrafik.
2. Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds vilka möjligheter det finns till så effektiv användning av parkeringsplatserna som möjligt, bl.a. med hjälp av samutnyttjande.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

Ordföranden föreslog och fullmäktige godkände följande omröstningsförfarande: Vardera hemställningsklämman tas särskilt upp till omröstning.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm nr 1 röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

1 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det i och med att nya bilplatser anläggs i hallen utreds om det är möjligt att frigöra parkeringsutrymme ovan jord i Bortre Tölö för bl.a. torgfunktioner på Tölötorg och gång- och cykeltrafik.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 51

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Maria Björnberg-Enckell, Tuija Brax, Timo Elo, Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka,



Jere Lahti, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Harri Saksala, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 2

Arja Karhuvaara, Lea Saukkonen

Blanka: 25

Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pauli Leppä-aho, Lasse Männistö, Sole Molander, Jan D Oker-Blom, Jaana Pelkonen, Sanna Perkiö, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Olli Sademies, Sari Sarkomaa, Riitta Snäll, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen

Frånvarande: 7

Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm nr 2 röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

2 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds vilka möjligheter det finns till så effektiv användning av parkeringsplatserna som möjligt, bl.a. med hjälp av samutnyttjande.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 48

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Tuija Brax, Timo Elo, Yrjö Hakanen, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Reiska Laine, Otto Lehtipuu, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Laura



Rissanen, Pekka Saarnio, Harri Saksala, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Tarja Tenkula, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Antti Vuorela, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri, Henrika Zilliacus-Tikkanen

Nej-röster: 2

Pia Pakarinen, Riitta Snäll

Blanka: 29

Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Mika Ebeling, Merja Eklund, Matti Enroth, Juha Hakola, Nina Huru, Arja Karhuvaara, Mari Kiviniemi, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Pauli Leppä-aho, Lasse Männistö, Sole Molander, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Wille Rydman, Olli Sademies, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Johanna Sydänmaa, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Markku Vuorinen

Frånvarande: 6

Rakel Hiltunen, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Nils Torvalds, Antti Valpas, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Mari Holopainens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032
- 2 Äänestyslista

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att till 31.12.2071 utarrendera ett underjordiskt område på 39 174 m² mellan Tölögatan, Mannerheimvägen, Stengårdsgatan och Dunckergatan i 14 stadsdelen (Bortre Tölö), vilket huvudsakligen är beläget inom kvarteret nr 468 i de höjdlägen som framgår av detaljplanen nr 12032, med tanke på en underjordisk parkeringsanläggning, på följande villkor:

1



29.08.2012

Kaj/13

Årsarrendet för de underjordiska områden som parkeringsanläggningen behöver bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på 4,40 euro.

Under byggtiden tas 20 % av det på grunderna ovan bestämda arrendet ut under högst tre år från början av arrendetiden.

2

Arrendetagaren har rätt att bygga de persongångar och tekniska förbindelser till parkeringsanläggningen som framgår av detaljplanen nr 12032 och att använda och underhålla dessa. Något särskilt arrende tas inte ut för områdena.

3

I övrigt gäller villkoren på arrendeavtalsblanketten för underjordiska områden och av fastighetsnämnden föreskrivna tillägsvillkor.

Sammandrag

Den detaljplan för ett underjordiskt område som krävs för byggandet av den planerade parkeringsanläggningen vid Tölögatan trädde i kraft våren 2012. Den som reserverat området, Taitokaari Oy, har därför bildat bolaget Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy för projektet. Ett underjordiskt område har utarrenderats till bolaget med ett kortfristigt arrendeavtal med tanke på ansökan om bygglov. För beredningen av byggprojektet är det nödvändigt att också känna till de centrala villkoren i det långfristiga arrendeavtal som kommer att ingås senare. Det är därför aktuellt att fastställa arrendegrunder för de underjordiska områden i Bortre Tölö som parkeringsanläggningen behöver.

Det är meningen av parkeringsanläggningen ska byggas i området mellan Tölögatan, Mannerheimvägen, Stengårdsgatan och Dunckergatan i 14 stadsdelen (Bortre Tölö), huvudsakligen inom kvarteret nr 468 och mellan nivåerna ± 0 och -16 . Anläggningen beräknas omfatta ca 39 174 m² och inrymma ca 800 bilplatser. Det är meningen att byggarbetena på parkeringsanläggningen ska inledas sommaren 2013.

Föredraganden

Detaljpaneläge

Stadsfullmäktige godkände 29.2.2012 detaljplanen nr 12032 för parkområden och underjordiska utrymmen (en del av kvarteret nr 468 och gatu- och parkområden) i 14 stadsdelen (Bortre Tölö). Detaljplanen trädde i kraft 20.4.2012. Detaljplanekartan och



detaljplanebestämmelserna med parkeringsanläggningens ungefärliga läge utgör bilaga nr 1.

Till den underjordiska parkeringsanläggningen får förläggas högst 800 bilplatser. Minst 600 bilplatser ska anvisas för invånarnas bruk.

Projektstatus

Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy är ett bolag bildat av Taitokaari Oy, som ursprungligen reserverat området. Sedan detaljplanen trädde i kraft håller bolaget på att slutligt bearbeta planerna för projektet och inleda detta. Med tanke på finansieringsarrangemangen önskar bolaget få ett utkast om villkoren för ett långfristigt arrendeavtal i september 2012. Området är nu kortfristigt utarrenderat till bolaget för att bygglov ska kunna sökas. Det är meningen att byggarbetena ska inledas sommaren 2013.

Parkeringsanläggningen förläggs helt och hållet till ett område i stadens ägo. De som arrenderar hotelltomterna i området har gett sitt samtycke.

Arrendegrunder för ett långfristigt arrendeavtal

Arrendegrunder bör fastställas för de underjordiska områden i stadens ägo som behövs för byggandet av parkeringsanläggningen.

Fastighetsnämnden anser att de underjordiska områdena kan utarrenderas till Töölönkadun Pysäköintilaitos Oy till 31.12.2071.

Eftersom det är fråga om en privat underjordisk parkeringsanläggning främst för invånarna i området, bör arrendet bestämmas enligt ett kapitalvärde på 4,40 euro/m² (index 100). Detta motsvarar för närvarande ett kapitalvärde på 82 euro/m² (index 1864). Årsarrendet för en parkeringsanläggning på 39 174 m² blir då ca 161 000 euro, dvs. ca 200 euro/bilplats/år.

Som jämförelse kan det konstateras att det vid utarrenderingen av området för Tölövikens parkeringsanläggning, som inom kort står färdig, fastställdes ett kapitalvärde på 5,40 euro/m² (index 100) år 2008. Samma grunder har tillämpats på de underjordiska områden i Kampen där Kampin Luola Oy äger en privat parkeringsanläggning. För de områden under Mannerheimvägen som utarrenderats till Stockmann Oyj Abp för en privat parkeringsanläggning fastställdes år 2005 ett kapitalvärde på 5,70 euro/m² och vid utarrenderingen av parkeringsanläggningen Rock Vallila fastställdes hösten 2004 ett kapitalvärde på 4,10 euro/m².

Parkeringsanläggningen vid Tölögatan är huvudsakligen avsedd för boendeparkering och området ovanför är redan utarrenderat som



29.08.2012

Kaj/13

hotelltomter. Därför kan det tillämpas något lägre arrendegrunder än i fråga om Kampen och Stockmann. Det föreslås att inget särskilt arrende ska tas ut för personingångarna ovan jord till parkeringsanläggningen eller för de ovanjordiska tekniska förbindelserna, som främst är förlagda till hotelltomterna. Under byggtiden föreslås 20 % av arrendet bli uttaget.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 806

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 m²:n suuruisen maanalaisten alueen asemakaavan mukaista maanalaista pysäköintilaitosta varten 31.12.2071 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pysäköintilaitoksen tarvitsemien maanalaisten alueiden vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu



29.08.2012

Kaj/13

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

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 401

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

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 m²:n suuruisen maanalaisten 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.



29.08.2012

Kaj/13

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