



29.08.2012

Kaj/13

§ 230

Taka-Töölössä sijaitsevan maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen vuokrausperusteet

HEL 2012-009123 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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 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 suuruista neliömetrihintaa.

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

Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat toivomusponnet:

1. Valtuusto edellyttää, että hallin tuomien lisäpaikkojen myötä tutkitaan mahdollisuudet vapauttaa maanpäällistä pysäköintitilaa Taka-Töölössä mm. Töölöntorin torikäytölle ja kevyelle liikenteelle. (Mari Holopainen)



2. Valtuusto edellyttää, että tutkitaan mahdollisuudet pysäköintipaikkojen mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön mm. vuorottaispysäköinnin avulla. (Mari Holopainen)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Mari Holopainen oli valtuutettu Elina Moision kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavat toivomusponnet:

1. Valtuusto edellyttää, että hallin tuomien lisäpaikkojen myötä tutkitaan mahdollisuudet vapauttaa maanpäällistä pysäköintitilaa Taka-Töölössä mm. Töölöntorin torikäyttölle ja kevyelle liikenteelle.
2. Valtuusto edellyttää, että tutkitaan mahdollisuudet pysäköintipaikkojen mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön mm. vuorottaispysäköinnin avulla.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysjärjestys kuului seuraavasti: Toivomusponsista äänestetään erikseen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen nro 1, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että hallin tuomien lisäpaikkojen myötä tutkitaan mahdollisuudet vapauttaa maanpäällistä pysäköintitilaa Taka-Töölössä mm. Töölöntorin torikäyttölle ja kevyelle liikenteelle.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 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

Ei-äännet: 2

Arja Karhuvaara, Lea Saukkonen

Tyhjä: 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

Poissa: 7

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

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen nro 2, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Valtuusto edellyttää, että tutkitaan mahdollisuudet pysäköintipaikkojen mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön mm. vuorottaispysäköinnin avulla.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 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

Ei-äännet: 2

Pia Pakarinen, Riitta Snäll

Tyhjä: 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

Poissa: 6

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

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Mari Holopaisen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032
- 2 Äänestyslista

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne 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 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 suuruista neliömetrihintaa.

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

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 vuokrauserusteet.

Pysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa 14. kaupunginosaan (Taka-Töölö) Töölönkadun, Mannerheimintien, Kivelänkadun ja Dunckerinkadun rajaamalle alueelle, pääosin korttelin nro 468 alueelle ja tasojen +/-0 ja -16 m väliin. Laitoksen koko olisi noin 39 174 m² 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 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 tarkoitetun yksityisen maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta, tulisi vuokra määräytyä pääoma-arvon 4,40 euroa/m² mukaan (ind. 100). Tämä vastaa tällä hetkellä pääoma-arvoa 82 euroa/m² (ind. 1864), jolloin 39 174 m²: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/m² (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/m² ja syksyllä 2004 vahvistettiin Rock Vallila -pysäköintilaitoksen vuokrauksessa sovellettavaksi 4,10 euroa/m².

Töölönkadun pysäköintilaitos tulisi pääosin asukas-pysäköintikäyttöön ja sen yläpuolinen alue on jo vuokrattu hotellitonteiksi, joten kohteessa voidaan soveltaa hieman Kampin ja Stockmannin vuokrauksia alemmaa 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Töölönkadun pysäköintilaitos asemakaava 12032

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

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 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 vuokrakauden alusta lukien.

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



29.08.2012

Kaj/13

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 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



29.08.2012

Kaj/13

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