



22.09.2021

Ärende/9

§ 280

Arrendeprinciper för ett underjordiskt område (Hagnäs, Hagnäs torg)

HEL 2021-006176 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för ett huvudsakligen underjordiskt område som i fråga om bilrampen och trafikförbindelserna når markplanet, som omfattar ca 17 323 m² och som bildas av fastigheterna 91-11-9902-101, 91-11-9901-0 och 91-11-9901-100 i allmänna områden i 11 stadsdelen (Berghäll) i enlighet med bilaga 2.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Antilooppi Ky

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projektbeskrivning



Den planerade parkeringsanläggningen i Hagnäs ligger i huvudsak under Hagnäs torg så att den delvis sträcker sig under Hagnästorgsgatan, Hagnäskajen och fastigheten 91-11-300-8.

Avsikten är att utarrendera ett område på ca 17 323 m² för byggande av underjordisk parkeringsanläggning som omfattar ca 17 323 m² och ca 450 bilplatser.

Från parkeringsanläggningen leds en allmän gångförbindelse till metrons biljetthall och till torgområdet samt gångförbindelser till byggnaderna på andra sidan Broholmsgatan och möjligen även till Metallhuset.

Parkeringsanläggningen har tagits upp i den gällande detaljplaneändringen för Hagnäs torg med omgivande gatuområden och allmänna områden nr 11313 (stadsfullmäktige 8.6.2005 § 143, trädde i kraft 5.8.2005). Den kommande arrendetagaren har ansökt om undantag från detaljplanen för att placera parkeringsanläggningen som planeras ligga under Hagnäs torg djupare än i detaljplanen, samt för att placera den södra B-schaktbyggnaden som ligger ovan jord utanför torgområdet, på gångområdet framför Metallhuset (undantaget i fråga gäller detaljplan nr 12575). Dessutom har undantag från detaljplanen sökts för området för fastigheten 91-11-300-8 som ägs av Hakaniemen Merikiinteistö Oy, så att parkeringslokaler och tekniska utrymmen kan placeras under tomten (undantaget i fråga gäller detaljplan nr 10631).

Undantag har vidare sökts för att placera ingången till parkeringsanläggningen i anslutning till den underjordiska körförbindelsen till det nuvarande skyddsrummet i Havshagen. Avsikten är att den befintliga rampen betjänar även parkeringsanläggningen så att parkeringsanläggningen utnyttjar körförbindelsen till Havshagens skyddsrum som förgrenas under jorden. Förbindelsen betjänar även saluhallens service- och parkeringstrafik.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsens näringslivssektion har 29.1.2018 § 3 reserverat ett underjordiskt område under Hagnäs torg för Antilooppi Ky till 31.12.2020.

[Stadsstyrelsens näringslivssektion 29.01.2018 § 3](#)

Enligt beslutet av stadsstyrelsens näringslivssektion ska projektets underjordiska utrymmen planeras och genomföras bland annat på villkor att planerna för ombyggnaden av saluhallen tas i beaktande i planeringen av parkeringsanläggningen. Enligt reserveringsvillkoren ska man i anslutning till parkeringsanläggningen planera lokaler för saluhallens



22.09.2021

Ärende/9

och torghandelns service och andra biutrymmen så att en separat överenskommelse ingås om genomförande- och arrendekostnaderna.

Antilooppi Ky har senare presenterat principlösningar både för en parkeringsanläggning som förläggs i berget och för en anläggning som placeras direkt under torget. I en jämförelse mellan principlösningarna konstaterades att en parkeringsanläggning som grävs öppen och placeras direkt under torget är utmanande bland annat på grund av den förorenade marken, havsvattnet och grundvattnet i området. Dessutom måste betydande flyttningar av ledningar genomföras vid kanten av torget. En traditionell så kallad torgparkering orsakar också betydliga olägenheter för torg- och saluhallsförsäljningen under byggtiden och hindrar att evenemang ordnas på torget.

En parkeringsanläggning som förläggs i berget valdes om grund för genomförandet av parkeringsanläggningen. Arrendeområdet motsvarar för denna del inte det område som avses i reserveringsbeslutet av stadsstyrelsens näringslivssektion.

Det ursprungliga reserveringsområdet sträckte sig delvis till den planerade Centrumslingans område. På grund av ändringarna i planerna bildas inte ett behov av samordning mellan parkeringsanläggningen och Centrumslingan, vilket i annat fall hade varit nödvändigt att beakta i planeringen av projekten.

Enligt de ändrade planerna kommer man inte i samband med parkeringsanläggningen, som byggs djupare in i berget, att bygga sådana lokaler för saluhallens och torghandelns service och andra biutrymmen som avses i reserveringsbeslutets villkor. Saluhallens servicegård planeras och genomförs separat. Stadsfullmäktige godkände 17.6.2020 § 172 projektplanen för en underjordisk servicegård för Hagnäs hall, daterad 29.4.2020, enligt vilken projektet omfattar ca 2 543 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 19 785 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för mars 2020.

[Stadsfullmäktige 17.6.2020 § 172](#)

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3. En lokaliseringsskarta finns som bilaga 4.

Kortfristig utarrendering

Chefen för stadsmiljösektorns team företagstomter beslutade (6.4.2021 § 34) utarrendera det underjordiska området till ett bolag som ska bildas för Antilooppi Ky:s räkning för tiden 4.4.2021–30.9.2021 för sökande av bygglov.



22.09.2021

Ärende/9

Arrendeprinciper

Årsarrende

Årsarrendet för de underjordiska parkeringsområdena som krävs för parkeringsanläggningen bestäms utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 5,50 euro/m² (nuvärde enligt index 4/2021 och poängtalet 2006, 110,33 euro/m²).

Årsarrendet för de underjordiska områdena för körförbindelserna och de tekniska lokalerna som betjänar parkeringsanläggningen bestäms utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1,50 euro/m² (nuvärde enligt indexet 4/2021 och poängtalet 2006, 30,09 euro/m²).

Priserna har fastställts med hjälp av en oberoende utomstående värderare (Catella Property Oy 16.6.2020). Årsarrendet är således nu ca 74 000 euro. Värderingsinstrumentet ingår i det bifogade materialet.

Enligt vedertagen praxis för underjordiska parkeringsprojekt tas 20 % av arrendet ut under byggtiden, dock längst i tre års tid.

Arrendetid

Arrendeavtalet görs för ca 60 år så, att arrendetiden slutar 31.12.2081.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om allmänna arrendeprinciper inom arrendeavtal som varar längre än 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Karttaliite
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Asemakaava nro 11313

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



22.09.2021

Ärende/9

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Antilooppi Ky

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 621

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

Kaupunkiympäristölautakunta 15.06.2021 § 334

HEL 2021-006176 T 10 01 01 02

Hakaniementorin, Hakaniemen torikadun ja Hakaniemenrannan maanalaiset tilat

Esitys



22.09.2021

Ärende/9

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