



§ 695

Toimistotontin uudelleenvuokraus Kiinteistö Oy Ratamestarinkatu 9:lle (Pasila, tontti 17034/1)

HEL 2021-003257 T 10 01 01 02

Kellosilta 4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Ratamestarinkatu 9:lle (Y-tunnus 0121513-4) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelissa 17034 sijaitsevan tontin 1 toimistotarkoitukseen sekä tonttiin rajautuvalla katualueella sijaitsevaan, korotettuun jalankulkutasoon liittyvän kansirakenteen alaisen alueen pysäköinti-, jätehuolto ja ajoyhteyden pitämistarkoituksiin ajalle 1.1.2022-31.12.2051 liitteinä 1-4 olevien maanvuokrasopimusluonnoksen ja sen liitteiden mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 9823 (L1117-12) sekä Kellosilta-nimisen jalankulkutason alle sijoitettuja pysäköinti- ja jätehuoltotiloja koskevan maanvuokrasopimuksen nro 9823a (S0117-4) päättymään 31.1.2021
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1117-60)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimusluonnoksen liite nro 3 pysäköinti- ja jätetilat sekä ajoyhteys
- 3 Maanvuokrasopimusluonnoksen liite nro 2 Kannenalainen alue
- 4 Maanvuokrasopimusluonnoksen liite nro 1 Kunnossapitoalue

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Ratamestarinkatu 9:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen 31.12.2021 saakka Pasilassa sijaitseva tontti toimistorakennusta varten. Lisäksi tontin vuokralaisella on oikeus pitää tonttiin rajautuvalla kaualueen osalla Kellosilta-nimiseen jalankulkutasoon liittyvää kansirakennetta ja pitää sen alla pysäköinti- ja jätehuoltotiloja sekä ajoyhteyttä. Vuokralainen on velvollinen kunnossapitämään edellä mainittuja, omissa osissaan jalankulkutasoon rakenteita kuten sopimuksen ehtoissa on säännöty.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen toimistotontin vuokraamista uudelleen toimistotarkoitukseen, koska vuokra-aikaa on jäljellä enää 4 vuotta ja rakennus on tarkoitettu peruskorjata mahdollisimman pian.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.4.1975-31.12.2025.

Tontilla on voimassa 24.8.1983 vahvistunut asemakaava nro 8727, jossa se on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontin pinta-ala on 3 240 m² ja rakennusoikeus on 9 600 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).



Tontilla sijaitsee 7-kerroksinen ja 12 104 k-m²:n suuruinen toimistorakennus.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 17034/1 saakka toimistotarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja kyseiseen tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimistotarkoitukseen ja yleiskaavassa kantakaupunkialueeksi. Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin sijaintikartta on esityksen oheismateriaalina nro 1.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaava perusvuosivuokra on 11 172,72 euroa, joka vastaa nykyrahassa 175 939,06 euroa (vuoden 2020 pistelukujen keskiarvolla 1974).

Tontin uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 14 597,27 euroa, joka vastaa nykyrahassa 295 376,01 euroa (9/2021 pisteluvulla 2026).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten, kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokras- ta peritään näin ollen 59,6 prosenttia nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2025 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen, tontin markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 24,09 euroa, joka vastaa nykyrahassa (9/2021 pisteluvulla



2026) noin 488,06 euroa/k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden (5) prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään toteutettuun 12 104 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Vuokranmääräytymisen perusteena olevassa yksikköhinnassa on huomioitu vuokralaiselle osoitettu, tontin ulkopuolelle sijoitetun, yleiseen jalankulkuun tarkoitettun tasorakenteen kunnossapitovastuu. Kaupungilla ei 31.12.2021 jälkeen ole velvoitetta osallistua em. vuokralaisen vastuulla olevien rakenteiden peruskorjauksiin tai niistä aiheutuviin kustannuksiin eikä niitä oteta huomioon enää vuokrahinnoittelussa.

Peruskorjausvastuun huomioimisen jälkeen vuokra on edelleen markkinahintaisella tasolla.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 13.4.2021).

Jalankulkutaso ja jalankulkukansi

Tontin 17034/1 pohjoispuolella, tonttien 17037/1 ja 17037/1 välisellä katualueella sijaitsee asemakaavan nro 8727 mukainen korotettu jalankulkutaso (pp/h, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo sallittu). Katutaso alapuolelle saa sijoittaa huolto- ja varastotiloja, ajoväyliä, pysäköintitiloja ja näihin verrattavia tiloja. Edellä mainittujen kadunalaisten tilojen mahdollistamiseksi vuokralainen on toteuttanut kiinteäksi osaksi jalankulkutasoa, tonttien 17037/1 ja 17037/1 väliselle alueelle, omistamansa jalankulkukannen T10I. Vuokralainen vastaa kannen ja siihen liittyvien jalankulkutaso osien kunnossapidosta siten, kuin maanvuokrasopimusluonnoksen ehdoissa 25-26 § on sanottu.

Jalankulkutaso sijaintikartta on esityksen oheismateriaalina 2 ja vuokralaisen kunnossapidossa oleva osa jalankulkutasosta sisältäen jalankulkukannen on esitetty esityksen liitteessä 2.

Sopimus jalankulkukannen alaisesta alueesta

Tontin voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen on kiinteästi liittynyt erillisellä sopimuksella nro 9823a vuokralaiselle luovutettu oikeus pitää tontin ulkopuoliselle alueelle sijoittamansa jalankulkukannen alapuolisella, noin 725 m²:n suuruisella alueella pysäköinti- ja jätetiloja. Edellä mainittu oikeus on sisällytetty tontin uuden maanvuokrasopimuksen ehtoihin, joten sopimus nro 9823a esitetään päätettäväksi uuden maanvuokrasopimuksen myötä. Kartat jalankulkukannen alaisesta alueesta sekä sinne sijoitetuista tiloista ovat esityksen liitteinä 3-4.



Voimassa olevan sopimuksen mukaisesti jalankulkukannen alaisesta alueesta peritään pysäköinti- ja jätehuoltotilojen pinta-alaan perustuvaa vuosivuokraa. Vuokra on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100" siten, että pistelukua 100 vastaava perusvuosivuokra on 105,96 euroa, mikä vastaa nykyrahassa 1822,72 euroa (vuoden 2020 pistelukujen keskiarvolla 1974).

Tontin uuteen maanvuokrasopimukseen esitetään otettavaksi tontin vuokran lisäksi erillinen vuosivuokra jalankulkukannen alaisesta alueesta. Alueen uudeksi virallisen elinkustannusindeksin, jossa "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 44,46 euroa vuodessa, joka vastaa nykyrahassa 900,76 euroa (9/2021 pisteluvulla 2026).

Alueen vuosivuokra perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 3,43 €/m², joka vastaa nykyrahassa (pisteluku 2026) Pasilan alueen katumaan arviohintaa 70 €/m². Lisäksi vuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden (5) prosentin vuotuisen tuottoon sekä pysäköintiin ja jätehuoltoon käytetyn alueen 257 m²:n pinta-alaan.

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten, kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuokra laskee nyt aluetta uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokraajan päättymisestä lukien. Alueen uutta vuosivuokraa korotetaan näin ollen 102,5 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2025 saakka.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 24 §:ään esitetään erityistä ehtoa korttelin 17034 asemakaavan mukaisten autopaikkojen luovuttamisesta. Saman sisältöinen ehto on sisällytetty myös tontin 17034/2 maanvuokrasopimukseen ja tontilla 17035/1 on maanvuokrasopimuksensa mukaisesti velvollisuus puheena olevien autopaikkojen vastaanottamiseen.



Lisäksi maanvuokrasopimukseen 25-26 §:iin esitetään erityisiä ehtoja edellä sanotun vuokra-alueen ulkopuolella sijaitsevan yleiseen jalankulkuun tarkoitetun tasorakenteen omistuksesta, kunnossapidosta ja käytöstä sekä jalankulkukannen alaisen alueen vuokraamisesta.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimusluonnoksen liite nro 3 pysäköinti- ja jätetilat sekä ajoysteys
- 3 Maanvuokrasopimusluonnoksen liite nro 2 Kannenalainen alue
- 4 Maanvuokrasopimusluonnoksen liite nro 1 Kunnossapitoalue

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta tontti 17034/1
- 2 Sijaintikartta Kellosillan jalankulutaso ja ympäröivät kiinteistöt

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3



07.12.2021

Asia/20

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

Liite 4
Esitysteksti

Tiedoksi

KYMP/RYA/Sihvonen
KYMP/MAKE/Niemeläinen