



08.08.2023

Asia/9

§ 398

Malmin hautausmaalta Helsingin Seurakuntayhtymän omistaman määräalan vuokraaminen kaupungin keskitettyä vainajien säilytystilaa varten (Malmi, määräala tilasta 91-418-9-0)

HEL 2023-008869 T 10 01 00

Malmin kalmistotie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Helsingin Seurakuntayhtymältä (Y-tunnus 0201242-7) Malmilla sijaitsevasta tilasta 91-418-9-0 liitteen 1 mukaisen noin 6 655 m²:n suuruisen määräalan kaupungin keskitettyä vainajien säilytystilaa koskevan rakennusluvan hakemista varten kuudeksi kuukaudeksi ja muutoin liitteen 2 mukaisin maanvuokrasopimusehdoin,
- vuokrata Helsingin Seurakuntayhtymältä (Y-tunnus 0201242-7) Malmilla sijaitsevasta tilasta 91-418-9-0 liitteen 1 mukaisen noin 6 655 m²:n suuruisen määräalan kaupungin keskitettyä vainajien säilytystilaa varten 30 vuodeksi ja muutoin liitteen 3 mukaisin maanvuokrasopimusehdoin,
- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimus, rakennusluvan hakeminen
- 3 Maanvuokrasopimus, 30 vuoden vuokraus
- 4 Asemapiirustus
- 5 Havainnekuva

Muutoksenhaku



08.08.2023

Asia/9

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Helsingin Seurakuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vuokrattavaa määräälaa ja sille toteuttavaa hanketta koskevat tiedot

Helsingin Seurakuntayhtymä ja kaupunki ovat neuvotelleet kaupungin tarvitseman keskitetyn vainajien säilytystilan rakentamisesta Helsingin Seurakuntayhtymän omistamalle Malmin hautausmaalle Malmin kalmistotien ja Kehä I:n väliin.

Hankkeen asemapiirustus on liitteenä 4 ja havainnekuva liitteenä 5.

Vuokrattavalla määräälalalla on voimassa asemakaava nro 9085 vuodelta 1987, jossa määrääla on osoitettu hautaus toimintaan. Alueelle saa sijoittaa hautausmaan toiminnan kannalta välttämättömiä rakennuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 5.4.2023 (84 §) hankkeen toteuttamisen Malmin hautausmaalle. Päätöksen mukaan hankkeen bruttoala on noin 1 139 brm² ja huoneistoala on noin 8 72 htm². Hankkeen kustannus on 10,5 miljoonaa euroa. Päätöksen jälkeen hankkeen koko on kuitenkin hieman täsmentynyt. Haettavan rakennusluvan mukainen rakennus kasvaa 1 080 k-m²:stä 1 134 k-m²:iin.

Hanke on tarpeellinen, koska Helsingin kasvavan väestömäärän ja ikääntymisen takia vainajamäärät lisääntyvät. Helsingissä on jatkuvaa puutetta riittävästä vainajien kylmäsäilytystiloista ja seuraavan 10 vuoden aikana Helsingistä poistuu 120 vainajapaikkaa; muun muassa seniorikeskusten yhteydestä. Nykyiset tilat eivät ole kaikilta osin toimivat vainajien hyvästelemiseen ja eri uskontokuntien tarpeisiin.



Hankkeen sijoittuminen Seurakuntayhtymän omistamalle Malmin hautausmaalle pohjoisen sisääntulotien (Malmin kalmistotie) reunaan on logistisesti ja synergisesti erinomainen paikka. Lisäksi paikka sopii rauhallisen hautausmaa-alueen sisällä erinomaisesti vainajien hyvästelemiseen.

Hankkeen rakennustyöt on tarkoitus aloittaa talvella 2023 - 2024, jolloin rakennus olisi otettavissa käyttöön vuoden 2025 aikana.

Vuokrattava määräala on rakentamaton.

Määräalan lyhytaikainen ja pitkäaikainen vuokraus

Lautakunnalle esitetään, että kaupunki vuokraa Helsingin Seurakuntayhtymältä 30 vuodeksi edellä sanotun määräalan Malmin hautausmaalta kaupungin keskitettyä vainajien säilytystilaa varten.

Sopimus on tarkoitus allekirjoittaa ja vuokra-ajan alkaa vielä vuoden 2023 aikana, kun hankkeelle on ensi saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Vuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokralaisella on etuoikeus saada vuokra-alue maanvuokrasopimuksen päättyessä uudelleen vuokralle tuolloin käypää vuokraa vastaan.

Lisäksi lautakunnalle esitetään, että kaupunki vuokraa ennen edellä sanotun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä Helsingin Seurakuntayhtymältä kuudeksi kuukaudeksi edellä sanotun määräalan hankkeen rakennusluvan hakemista varten.

Vuokra ja vuokrausehdot

Seurakuntayhtymältä vuokrattavan määräalan perusvuosivuokraksi esitetään 938,41 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän rahassa noin 21 546 euroa (ind. 2296).

Vuosivuokra perustuu sijainti huomioon ottaen yleisten rakennusten hintatasoon 380 euroa/k-m² (ind. 2296), toteutettavaan 1 134 k-m²:n rakennusoikeuteen ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon (380 e/k-m² x 1 134 k-m² x 0,05).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen.

Osapuolten neuvotteleman vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen.

Vuokrasopimukseen otetaan ehto, että vuokranantaja lähettää määräalan maanvuokraa koskevat laskut suoraan rakennuksen omistajan (Kymp/RYA) maksettavaksi.



Osapuolet ovat sopineet, että rakennusluvan hakemista varten tehtävästä 6 kuukauden maanvuokrasopimuksesta ei peritä erikseen vuokraa, vaan sen katsotaan sisältyvän pitkäaikaisen 30 vuoden maanvuokrasopimuksen vuokraan.

Maanvuokrasopimuksen alkaminen ja muut ehdot

Pitkäaikaisessa maanvuokrasopimusluonnoksessa maanvuokrauksen alkamiskohta on jätetty tarkoituksella auki. Maanvuokrasopimus on tarkoitus merkitä alkamaan ja allekirjoittaa sen jälkeen, kun rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja viimeistään ennen rakennustöiden alkamista.

Neuvoteltu pitkäaikainen maanvuokrasopimus noudattaa muutoin hyvin pitkälti kaupungin omissa kolmansien kanssa tekemissä maanvuokrasopimuksissa noudatettuja tavanomaisia ehtoja.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää ottaa vuokralle kiinteistöjä enintään 30 vuoden ajaksi, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, johtava erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimus, rakennusluvan hakeminen
- 3 Maanvuokrasopimus, 30 vuoden vuokraus
- 4 Asemapiirustus
- 5 Havainnekuva

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



08.08.2023

Asia/9

Ote

Helsingin Seurakuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Rakennukset ja yleiset alueet