



11.10.2024

114 §**Varikkotontin vuokraaminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Taka-Töölö, tontti 14492/12)**

HEL 2022-013933 T 10 01 01 02

Eino Leinon Katu 1

Päätös**Päätöskohta A**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) Helsingin Taka-Töölöstä korttelin 14492 tontin nro 12 raitiovaunuvarikkotoimintaa varten takautuvasti 1.2.2022 alkaen toistaiseksi, kolmen (3) vuoden irtisanomisajalla liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.

(L2114-8)

Päätöskohta B

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti merkitä tontin 14492/12 nykyisen, kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselle tehdyn varikkoaluetta koskevan vuokrauksen (maksutunnus V4114-1) päättymään takautuvasti 31.1.2022 lukien.

(V4114-1)

Päätöskohta C

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön tai lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset tai tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut**Aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot**

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy pyytää, että päätösesityksen mukainen tontti 14492/12 vuokrattaisiin sille Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselta yhtiöittämisen myötä Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyneen varikkotoiminnan jatkamista varten.



11.10.2024

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.9.2021, 282 § liikenneliikelaitoksen toiminnan siirtämisen, metron infra- ja liikennöintisopimuksiin liittyviä toimintoja lukuun ottamatta, liikelaitoksen liiketoimintaa välittömästi jatkamaan perustettavalle osakeyhtiölle sekä hyväksyä yhtiön perustamiseen ja liikenneliikelaitoksen siirtoon liittyvät pääomajärjestelyt.

Edellä mainittu liiketoimintakokonaisuus omaisuuserineen on sittemmin siirretty 26.11.2021 perustettuun Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:öön apporttiluovutuksena. Luovutus ei kuitenkaan sisältänyt Liikenneliikelaitoksen hallinnassa olleita, yhtiön toiminnan harjoittamiseen tarpeellisia, varikko-, sähkönsyöttöasema-, pysäköinti-, juna-asema- ym. tontteja ja alueita vaan tarkoituksena on ollut vuokrata alueet 1.2.2022 lukien sitä mukaan kun alueiden tarpeesta, rajaamisesta ja tarkemmista sopimusehdoista on sovittu. Voimassa olevat sisäiset vuokraukset on tarkoitus merkitä päätymään 31.1.2022.

Tontti on asemakaavassa nro 9550 osoitettu raitiovaunuhallien korttelialueeksi. Sen pinta-ala on 10 008 m² ja rakennusoikeus on 6680 k-m².

Tontti on yleiskaavassa 2016 osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Vuokralainen harjoittaa tontilla 14492/12 ja siellä olevissa rakennuksissa raitiovaunuvarikkotoimintaa.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä nro 2.

Tontin uudelleenvuokraus

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen tontti toistaiseksi kolmen vuoden irtisanomisajalla.

Tontti luovutetaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle ilman julkista hakumenettelyä. Tontti on ollut Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen toiminnoille sisäisesti vuokrattuna ja se luovutetaan osana liikenneliikelaitoksen yhtiöittämissä toimenpiteitä.

Kaupunkiympäristölautakunta vahvisti 15.2.2022, 97 § vuokrausperiaatteet, joiden mukaan päätösesityksen mukainen tontti (ns. Töölön varikko) voidaan vuokrata Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:lle sen toiminnan harjoittamiseen toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Kaupunginvaltuusto vahvisti 24.4.2024, 90 § uudet vuokrausperiaatteet joiden mukaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin vuokrattavat alueet vuokrataan enintään kolmen vuoden irtisanomisajoin ja muutoin vuokrauksissa noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan 15.2.2022,



11.10.2024

97 § hyväksymiä vuokrausperiaatteita, kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisia vuokrausehtoja sekä vuokrauspäätöksen tekevän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja

Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti vuokravakuutta ei vaadita yhtiöltä niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Tontin vuokra

Pääkaupungin Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyvät maanvuokrasopimukset on aikoinaan tehty pääasiassa kiinteistölautakunnan hyväksymien (23.11.1993, 1234 §) sisäisten vuokrausten periaatteilla Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselle. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle maanvuokrasopimukset tehdään puolestaan kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien yleisten tontinluovutuslinjausten mukaisesti markkinaehtoisesti.

Tontin uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "1951:10=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 5 067,19 euroa, joka vastaa vuokra-ajan alkamishetkellä (2021:12 pisteluvulla 2049) 103 826,72 euroa.

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Edellä mainittu vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "1951:10=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 17,57 euroa/k-m², joka vastaa vuokrasopimuksen alkumääräaikällä noin 360 euroa/k-m² (ind. 2021:12 pisteluvulla 2049). Lisäksi vuosivuokra perustuu asemakaavan 9550 mukaisen rakennusoikeuden alittavaan toteutuneeseen rakennusoikeuteen 5 768 sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuiseen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 30.11.2021).

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyvien, yhtiön muodostamisen yhteydessä uusittavien sopimusten maanvuokralaskutus on keskeytetty 1.2.2022 lukien (yritystontit-tiimin päällikön päätökset 26.1.2022, 15 § ja 21.11.2022, 130 § sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös 12.12.2023, 115 §) kunnes uudet maanvuokrasopimukset on saatu solmittua takautuvasti, tai enintään 31.12.2024 asti. Kaupunki perii uuden, takautuvasti voimaan tulevan



11.10.2024

maanvuokrasopimuksen mukaiset kertyneet vuokraerät yhdessä erässä maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen lautakunnan ja kaupunginvaltuuston päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Uuden maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Päätöskohdan B vuokrauksen merkitseminen päättyneiksi

Päätöskohdassa A vuokrattavaksi esitetty alue on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselle sisäisin vuokrausperiaattein (maksutunnus V4114-1). Uuden maanvuokrasopimuksen tullessa takautuvasti voimaan 1.2.2022 lukien merkitään edellä mainittu vuokraus päättyneeseen 31.1.2022.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.2.2022 § 97 oikeuttanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit -tiimin päällikön vuokraamaan päätösesityksen mukaisen tontin kaupunkiympäristönlautakunnan määräämin erityisehdoin Kaupunkiliikenne Oy:lle.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on 24.3.2023 § 12 tekemällään päätöksellä tarkistanut kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntöä. Toimintasääntömuutoksen johdosta yritystontit-tiimin päällikön nimike on muutettu toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päälliköksi 1.4.2023 alkaen uuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun organisaatorakenteen astuessa voimaan.



11.10.2024

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2024, 90 § vahvistanut Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunnan 15.2.2022, 97 § valtuuttama viranhaltija voi tehdä vuokrauksen enintään kolmen (3) vuoden irtisanomisajalla.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus
Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 114 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



11.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

11.10.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.10.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6