



04.05.2021

42 §**Tontin vuokraaminen Helsingin Vapaaehtoinen Palokunta ry:lle rakennusluvan hakemista varten (Länsisatama, kaavatontti 20026/9)**

HEL 2021-004229 T 10 01 01 02

Messipojankuja

Päätös

Yritystontit -tiimipäällikkö päätti:

- vuokrata Helsingin Vapaaehtoinen Palokunta ry:lle (myöhemmin Helsingin VPK ry) (y-tunnus 0222480-9) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan korttelin 20026 tontin 9 (P, pinta-ala 884 m², 1 500 k-m², Messipojankuja) vapaapalokuntahankkeen rakennusluvan hakemista varten 1.5.-31.10.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa

- Kokonaisvuokra on 2 819,85 euroa, sen eräpäivä on 1.7.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.

- Vuokra-alueelle saa hakea rakennusluvan noin 750 k-m²:n rakennukselle. Rakennuksen koko tarkentuu vasta rakennusluvan hakemisen yhteydessä, ja vuokralainen on tietoinen, että pitkäaikainen vuokrasopimus tullaan laatimaan perustuen tarkkaan kerrosneliömetrimäärään.

- Vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan tontille rakennettavan rakennuksen sekä sen sijainnin mahdollisesti asemakaavasta poiketen yhteistyössä kaupungin sekä korttelin 20026 muiden tonttien haltijoiden kanssa siten, että korttelin asemakaavassa nro 12272 merkityn maanalaisten pysäköintilaitoksen (map) ajoluiskineen jäädessä toteutumatta, on nyt vuokrattavan tontin kautta mahdollisuus ajaa korttelin 20026 sisäpihalle.

Vuokralainen on tietoinen, että em. ajoyhteyden tarkempaa toteutustapaa ja sijaintia koskevat suunnitelmat ja neuvottelut ovat edelleen kesken ja että tämä saattaa vaikuttaa suunnitellun rakennushankkeen toteutusaikatauluun.

Em. kulkurasitetta koskevat tarkemmat ehdot tullaan ottamaan tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sekä sitä koskien tullaan tarvittaessa laatimaan erillinen rasitesopimus.



04.05.2021

- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita.

- Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Alueella on todettu kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Johanna Hytönen, puhelin 09 310 36414). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12272 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheutajasta

- Mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen.

- Vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle.



04.05.2021

- Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.

S0120-398

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Helsingin VPK ry pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa vapaapalokuntatoimintaa ja sen kotipaikka on Helsingissä. Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 750 k-m²:n suuruinen rakennus vapaapalokuntatoimintaa varten.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen, syksyllä 2021.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12272 (12.8.2016) osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle saa rakentaa 3-kerroksisen rakennuksen.

Vuokra-alueen pinta-ala on 884 m² ja rakennusoikeus 1500 k-m².

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2).

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontti on kaavoitettu yhteistyössä hakijan kanssa. Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös Jätkäsaaren alueen rakentamista ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ilman erityistä julkista tonttihaikua. Vuokralaisen kanssa neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupungin-



04.05.2021

hallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.

Tontin vuokraaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua, sillä Helsingin VPK ry:n nykyisen paloaseman tilat Albertinkatu 29:ssä ovat liian pienet mm. nykyaikaisille pelastusautoille. Tilat eivät myöskään mahdollista työterveysseikkojen vaatimaa ns. puhtaan paloaseman toimintamallia, jonka tarkoituksena on minimoida palomiesten altistuminen savu-, noki- ja kemikaalijäämistä syöpää aiheuttaville kaasuille ja pölyhiukkasille.

Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan Helsingin VPK ry:n aseman tulee olla keskustan tuntumassa.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 22,57 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 450 euroa/k-m² (arviointihetken ind. 1994).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE Finland Oy 3.3.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 750 k-m²:n toteutettavaan rakennusoikeuteen.

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu kaupunkiympäristölautakunnan ja aikaisemman kiinteistölautakunnan luomaan vuokrauskäytäntöön asemakaavan rakennusoikeuden osoittauduttua liian tehokkaaksi ja siten estävän tai haittaavan tontin vuokraamista, rakentamista ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.



04.05.2021

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi (vuokraushetken ind. 1999) näin ollen muodostuu 2 819,86 euroa (750 k-m² x 22,57 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,99 / 12 kk x 2 kk).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta edellä jo kerrottua suoravuokrausta.

Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehto, että vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan tontille rakennettavan rakennuksen yhteistyössä kaupungin sekä korttelin 20026 muiden tonttien haltijoiden kanssa siten, että korttelin asemakaavassa (map) merkityn pysäköintilaitoksen ajoluiskineen jäädessä toteutumatta, on nyt vuokrattavan tontin kautta mahdollisuus ajaa korttelin 20026 sisäpihalle. Em. kulkurasi-tetta koskevat tarkemmat ehdot tullaan ottamaan tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sekä sitä koskien tullaan tarvittaessa laatimaan erillinen rasitesopimus.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2:n momentin 1. kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

04.05.2021

tölautakunta

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Tiedoksi

Kymp/Make/Aaltonen Ilkka, Kuikanmäki Elina, Niemeläinen Taina

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566