



§ 97

Maanvuokrausperiaatteet Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen (HKL) yhtiöittämiseen liittyen

HEL 2021-013787 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit –tiimin päällikön vuokraamaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle liitteen 1 mukaiset tontit ja alueet seuraavin ehdoin:

- vuosivuokra määrätään 1.2.2022 alkaen pitäen perusteena liitteen 1 mukaisia pääoma-arvoja, joka rakentamattomien alueiden osalta perustuu maapinta-alaan (€/m²), rakennettujen alueiden osalta rakennusoikeuteen (€/k-m²) ja erityiskohteiden osalta kokonaisarvoon (€/kohde) sekä viiden prosentin vuotuisen tuottotavoitteen;
- vuokra-aika on tontista tai alueesta riippuen joko toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin tai määräaikainen enintään 31.1.2052 saakka;
- maanvuokrasopimukseen otetaan erityisehdot vuokra-alueiden muuttamisesta, maaperävastuista ja vakuuksista noudattaen liitteessä 2 esitettyjä pääperiaatteita;
- muutoin vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia kaupungin maanpäällisissä ja maanalaisissa maanvuokrauksissa käytettyjä ehtoja, ellei tontin tai alueen erityispiirteistä muuta johdu.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lista kohteista
- 2 Erityisehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään 26.11.2021 perustetulle Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle sen toiminnan harjoittamiseksi tarpeellisten tonttien ja alueiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista metroluennetoimintaa lukuun ottamatta.

Esittelijän perustelut

Yhtiöittäminen

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

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään 26.11.2021 perustetulle Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (jälj. ”yhtiö”) sen toiminnan harjoittamiseksi tarpeellisten tonttien ja alueiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista metroluennetoimintaa lukuun ottamatta. Tarkoituksena on neuvotella ja laatia vahvistettujen vuokrausperiaatteiden mukaiset vuokrasopimukset kesään mennessä virkamiespäätöksinä.

Nykytilanne ja yhtiölle vuokrattavat alueet

HKL:lle on vuokrattu kaupungin sisäisinä vuokrauksina tällä hetkellä noin 33,5 hehtaaria tontteja ja alueita toiminnan harjoittamista varten. Vuonna 2021 vuokraa on peritty sisäisten vuokrausten perusteella noin 1,3 miljoonaa euroa.



Voimassa olevat sisäiset vuokraukset metroluokittomaa liiketoimintaa lukuun ottamatta on tarkoitus merkitä päättymään 31.1.2022, uuden yhtiön toiminnan alkaessa.

Yhtiölle vuokrataan toimintaansa varten erilaisia varikko-, sähkönsyötöasema-, pysäköinti-, juna-asema- ym. tontteja ja alueita. Vuokrattavia tontteja ja alueita tulee olemaan tämän hetken arvion mukaan 66 kappaletta. Neuvottelut kaupungin ja yhtiön välillä tonttien ja alueiden tarpeesta, rajaamisesta ja tarkemmista sopimusehdoista ovat kesken. Tarkoituksena on, että maanvuokrasopimukset tulevat taannehtivasti voimaan 1.2.2022.

Vuokra-ajat ja vuokrien määrät

Tarkoituksena on, että Roihupellon varikko (Raide-Jokerin ja bussivarikon toimintaan tarvittavat alueet), Pohjois-Haagan asema ja Länsiulapaniemen virkistysalue vuokrataan enintään 30 vuoden määräaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Koskelan varikko on tarkoitus vuokrata tässä vaiheessa vain lyhyellä määräaikaisella sopimuksella tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, koska alueelle on suunnitteilla merkittävää uudis- ja täydentämISRakentamista. Yhtiö on luopumassa Töölön ja Vallilan varikoista ja siksi myös ne on tarkoitus vuokrata em. ehdoin.

Muut tontit ja alueet on tarkoitus vuokrata lyhyemmillä, määräaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tai toistaiseksi lyhyin irtisanomisajoin mahdolliset kaupunkikehitykselliset tarpeet huomioon ottaen.

Liitteessä 1 on esitetty kunkin tontin ja alueen vuokran määräyksessä käytettävät pääoma-arvot (euroa/k-m², euroa/m², euroa/erityiskohde), joista vuosivuokraa peritään viiden prosentin vuotuisen tuottotavoitteen mukaan ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokrien määrittäminen perustuu markkinahintaan, joka on varmistettu asiantuntija-arvioilla. Esitettävät yksikköhinnat ja kiinteät hinnat on määritetty kunkin tontin ja vuokra-alueen osalta erikseen ottaen huomioon mm. sijainti, käyttötarkoitus ja mahdollisesti toteutettu rakennus tai rakennusoikeus. Vuokrattavat maanalaiset alueet on hinnoiteltu puoleen vastaavasta maanpäällisestä arvosta.

Yhtiön vuosivuokra tulee olemaan tämän hetken arvion mukaan yhteensä noin 1,8 miljoonaa euroa. Yhtiön kokonaisvuokra tulee kuitenkin tarkentumaan sopimusneuvotteluissa, kun vuokrattavien tonttien ja alueiden pinta-alat ja toteutuneet rakennusoikeudet tarkistetaan. Kun metroluokittomaa liiketoimintaa myöhemmin siirretään yhtiölle, tullaan siitä teke- mään erillinen esitys vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi ja sen tar-



vitsemien tonttien ja alueiden osalta perimään myös käypää markkina-arvoon perustuvaa maanvuokraa.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lista kohteista
- 2 Erityisehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitys kaupunkiympäristölautakunnalle 21.1.2022

KÄYTTÖTYPPI	KATU / KATUOSOITE	VIRALLINEN OSA-ALUE	Maa-alan pinta m ² (arvio)	Käytetty rakennusoikeus (arvio)	Ehdotettu pääoma-arvo (€/k-m ²)*	Ehdotettu pääoma-arvo (€/m ²)*	Ehdotettu pääoma-arvo (€/kohde)*
Varikko	Eino Leinon katu 1	Taka-Töölö	10065	5768	360		
Varikko**	Viilarintie 5	Vartiokylä	57083	10197	240		
Varikko	Koskelantie 39	Kumpula	78626	50900	290		
Varikko	Hämeentie 84-90	Vallila	15571	21896	330		
Sähkösyöttöasema	Osmontie 32	Käpylä		48	350		
Sähkösyöttöasema	Plotinrinne 3	Pirkkola	195,5	85	300		
Sähkösyöttöasema	Eliel Saarisen tie 27	Etelä-Haaga	195,5	85	300		
Sähkösyöttöasema	Pakilantie 1	Maunula	195,5	85	300		
Sähkösyöttöasema	Maaherrantie 44	Veräjämäki	176,5	85	300		
Sähkösyöttöasema	Kornetinkuja 2	Tali	195,5	85	300		
Sähkösyöttöasema	Laivurinkatu 1	Eira	374			125	
Sähkösyöttöasema	Raumantie	Munkkivuori	347			100	
Sähkösyöttöasema	Pelimannintie	Kannelmäki	329			75	
Sähkösyöttöasema	Kallioportaankuja	Pikku Huopalahti	84	84	300		
Sähkösyöttöasema	Televisiokatu	Keski-Pasila	126	48	350		
Sähkösyöttöasema	Välimerenkatu 15	Jätkäsaari		135	250		
Sähkösyöttöasema	Tynnenmerenkatu 13	Jätkäsaari		103	250		
Sähkösyöttöasema	Mannerheimintie 101	Vanha Ruskeasuo		52	300		
Sähkösyöttöasema	Junatie 2	Vallila		50	150		
Sähkösyöttöasema	Hermannin rantatie	Kumpula		95	150		
Sähkösyöttöasema	Simonkatu 1	Kamppi/Kluuvi		88	175		
Sähkösyöttöasema	Viilarintie 31	Myllypuro	195,5	85	300		
Sähkösyöttöasema	Siltasaarenkatu 22	Linjat/Siltasaari		400	125		
Sähkösyöttöasema	Ruoholahdenranta 7	Kamppi		40	175		
Sähkösyöttöasema	Laivurinkatu 8a	Eira/Ullanlinna		35	350		
Liityntäpysäköinti	Osmontie	Käpylä	278			100	
Liityntäpysäköinti	Kulosaaren puistotie 1	Kulosaari	2904			75	
Liityntäpysäköinti	Kulosaaren puistotie 3	Kulosaari	4095			75	
Liityntäpysäköinti	Eskolantie 1 / Lupiinipolku	Pukinmäki	1107			75	
Liityntäpysäköinti	Eskolantie 1 / Lupiinipolku	Pukinmäki	485			75	
Liityntäpysäköinti	Ratavallintie 4	Pukinmäki (Savela)	603			75	
Liityntäpysäköinti	Mellunmäenraitio 6	Mellunmäki	5641			75	

Esitys kaupunkiympäristölautakunnalle 21.1.2022

KÄYTTÖTYYPPI	KATU / KATUOSOITE	VIRALLINEN OSA-ALUE	Maa-alan pinta m ² (arvio)	Käytetty rakennusoikeus (arvio)	Ehdotettu pääoma-arvo (€/k-m ²)*	Ehdotettu pääoma-arvo (€/m ²)*	Ehdotettu pääoma-arvo (€/kohde)*
Liityntäpysäköinti	Mellunmäki liityntäpysäköinti	Mellunmäki	1272			75	
Liityntäpysäköinti	Maatullinaukio 10	Tapulikaupunki	545			75	
Liityntäpysäköinti	Raidekuja 2	Puistola	1847			75	
Liityntäpysäköinti	Kontulankaari 1	Kontula	343			75	
Liityntäpysäköinti	Kontulan	Kontula	1028			75	
Liityntäpysäköinti	Kontulan	Kontula	712			75	
Liityntäpysäköinti	Siilitie Itäinen	Länsi-Herttoniemi	563			75	
Liityntäpysäköinti	Siilitie (metroaseman vieressä)	Länsi-Herttoniemi	1488			75	
Liityntäpysäköinti	Muuntajankatu 7	Herttoniemen Yritysalue	1959			75	
Liityntäpysäköinti	Muuntajankatu Itäväylän alla	Länsi-Herttoniemi	465			75	
Liityntäpysäköinti	Soittajantie 4	Kannelmäki	530			75	
Liityntäpysäköinti	Kaustisentie 10	Kannelmäki	670			100	
Liityntäpysäköinti	Sitratie 3	Kannelmäki	870			50	
Liityntäpysäköinti	Kuparitie 2	Lassila	2031			75	
Liityntäpysäköinti	Puotilan metrokatu 3	Puotila	1910			75	
Liityntäpysäköinti	Vanhanlinnantie 11	Puotinharju	1946			75	
Liityntäpysäköinti	Vanhanlinnantie 13	Puotinharju	2030			75	
Liityntäpysäköinti	Puotilan metrokatu 1	Puotila	4150			75	
Liityntäpysäköinti	Itäkeskuksen liityntäpysäköinti	Itäkeskus	6245			100	
Liityntäpysäköinti	Haagan Pappilantie	Etelä-Haaga	1676			75	
Liityntäpysäköinti	Torisilta	Rastila	1757			75	
Liityntäpysäköinti	Oulunkylän tori 4 ja 6	Patola (Oulunkylä)	590			75	
Liityntäpysäköinti	Torivoudintie 1	Patola (Oulunkylä)	1124			75	
Liityntäpysäköinti	Larin Kyöstintie 6	Veräjämäki	460			75	
Liityntäpysäköinti	Takkakuja	Pitäjänmäen yritysalue	330			75	
Liityntäpysäköinti	Luutnantinaukio	Malminkartano	5230			75	
Juna-asema ilman am. liiketilaa	Kuparitie 3	Lassila	1100	906	55		
Ym. Mainitun juna- aseman liiketila	Kuparitie 3	Lassila	36	36	530		

Esitys kaupunkiympäristölautakunnalle 21.1.2022

KÄYTTÖTYPPI	KATU / KATUOSOITE	VIRALLINEN OSA-ALUE	Maa-ala pinta m ² (arvio)	Käytetty rakennusoikeus (arvio)	Ehdotettu pääoma-arvo (€/k-m ²)*	Ehdotettu pääoma-arvo (€/m ²)*	Ehdotettu pääoma-arvo (€/kohde)*
Ent. Kannelmäen juna- asema, nykyisin liiketila	Sitratori 2	Kannelmäki	750	450	375		
Liiketila	Rautatientorin kiosk	Kluuvi	80				130000***
Laiturialue	Suomenlinnan lähtölaituri	Kauppatori	350	50			110000****
Huoltoterminaalialue, jossa n. 214 m ² huoltorakennus	Katajanokanranta 10	Katajanokka	4948			225	
Rakennuksen pitäminen	Länsiulapanniemi	Myllykallio (Lauttasaari)		330			120000*****
Liikennealue	Paloheinän tunneli	Haltiala/Hakuninmaa	8940			11	

* Hinnat elinkustannusindeksin 12/2021 tasossa (1951:10 = 100)

** Tässä vaiheessa tarkoitus vuokrata vain Raide-Jokerin ja bussivarikon toimintaan tarvittavat alueet.

*** Arvioitu kahden kahden arvion keskiarvolla / grillikioski

**** Hinta perustuu maapinta-alaan ja rakennusneliöiden yhdistelmään, vesialueesta ei peritä vuokraa / GEM 2021

***** Erityiskohde, useita käyttötarkoituksia, hinta laskettu kahden arviokirjan keskiarvona

Liite 2, erityisehdot, pääperiaatteet

Maanvuokrasopimukseen otetaan erityisehdot seuraavia pääperiaatteita noudattaen:

- Määräaikaisiin maanvuokrasopimukseen tullaan ottamaan ehto, jonka mukaan vuokralaisella on velvollisuus korvauksetta luovuttaa kesken vuokra-ajan kaupunkikehityksen mahdollistamiseksi tarvittavat vuokra-alueet siltä osin kuin ne asemakaavassa osoitetaan muuhun käyttöön. Tällöin luovutettaville alueille mahdollisesti jäävistä rakennuksista maksetaan kuitenkin vuokralaiselle kulloinkin erikseen sovittava korvaus.

- Sähköasemia koskeviin toistaiseksi voimassa oleviin maanvuokrasopimukseen tullaan ottamaan ehto, jonka mukaan kaupungin irtisanoessa sopimuksen kaupunki korvaa sähköaseman uudelleensijoittamisesta aiheutuvat kustannukset jäljellä oleva tekninen käyttöikä kuitenkin huomioon ottaen.

- Mikäli vuokralainen ei tarvitse enää vuokra-aluetta ja sillä on suojeltu rakennus, pyritään niille kaavoittamalla tai muuten löytämään uusi, vuokranantajan hyväksymä käyttäjä. Uudelle käyttäjälle vuokralainen myy suojellun rakennuksen ja vuokranantaja vuokraa vuokra-alueen samanaikaisesti käypään markkinahintaan.

- Vuokra-alueiden maaperän pilaantuneisuutta ei ole kattavasti tutkittu, koska alueet ovat olleet kaupunkikonserniin kuuluvan HKL:n hallinnassa. Alueiden vuokrat on määritelty puhtaan maan hinnan tasolla, joten kaupunki vastaa pilaantuneisuudesta, joka on aiheutunut ennen nyt perustettavan yhtiön toiminnan käynnistymistä. Uusi perustettava yhtiö vastaa jatkossakin kuitenkin pienistä maaperän kunnostuksista, jotka liittyvät alueen rakentamiseen. Tällaisia ovat esimerkiksi johtokaivantojen ja pinta-alaltaan pienten rakennusten (< 500 m²) rakentamisen yhteydessä toteutettavat kunnostukset.

- Vuokravakuutta ei vaadita yhtiöltä niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Muutoin vuokrauksissa noudatetaan tavanomaisia kaupungin maanpäällisissä ja maanalaisissa maanvuokrauksissa käytettyjä ehtoja, ellei tontin tai alueen erikoispiirteestä muuta johdu.