



§ 257

Varikkotontin uudelleenvuokraus Ruskeasuo Varikkokiinteistö Oy:lle (Ruskeasuo, tontti 16725/1 ja lisäalue tontilta 16725/3)

HEL 2022-000563 T 10 01 01 02

Nauvontie 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Ruskeasuo Varikkokiinteistö Oy:lle (Y-tunnus 0970139-9) Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16725 sijaitsevan tontin 1 bussi- ja raitiovaunuvarikkotar-koitukseen sekä liikuntatoimintaan ja saman korttelin tontilla 3, si-jaitsevan, noin 300 m²:n suuruisen, alueen nykyiseltä varikolta siir-rettävän kaasun paineenkorotusaseman toteuttamista var-ten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 21951 (L1116-21) päättymään 31.5.2022.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puo-lesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1116-38

Käsittely

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti: Poistetaan virheelli-nen päivämäärä kappaleesta 6 muokkaamalla kappaletta seuraavaksi: "Ruskeasuo Varikkokiinteistö Oy on Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliik-kenne Oy:n ja siten Helsingin kaupungin tytäryhtiön omistama keski-näinen kiinteistöyhtiö. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy on vuokrannut varikon bussiliikenteet tilat Helsingin bussiliikenne Oy:lle ja liikuntatilat Helsingin kaupungin liikuntapalveluille."

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuk-sen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 11865

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää:

- vuokrata uudelleen Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle (Y-tunnus 0970139-9) Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16725 sijaitsevan tontin 1 bussi- ja raitiovaunuvarikkotarkoitukseen sekä liikuntatoimintaan ja saman korttelin tontilla 3, sijaitsevan, noin 300 m²:n suuruisen, alueen nykyiseltä varikolta siirrettävän kaasun paineenkorotusaseman toteuttamista varten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 21951 (L1116-21) päättymään 31.5.2022.
- 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.

L1116-38

Tiivistelmä

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen Ruskeasuon varikkotontti 31.5.2052 saakka niin, että sille voidaan toteuttaa 23 131,5 k-m²:n suuruinen raitiovaunuvarikko. Lisäksi vuokrataan uudelleen viereisestä tontista noin 300 m²:n suuruinen alue varik-



koalueelta siirrettävää kaasun paineenkorotusasemaa varten. Vuokralaiselle annetaan oikeus alivuokrata edellä mainittua lisäaluetta Gasum Oy:lle paineenkorotusasemaa varten.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin ja lisäalueen vuokraamista uudelleen 30 vuodeksi niin, että se mahdollistaa raitiovaunuvarikkotoiminnan nykyisen bussivarikko- ja liikuntatoiminnan lisäksi.

Ruskeasuon varikko on tällä hetkellä Helsingin suurin ja yksi pääkaupunkiseudun suurista bussiliikenteen päävarikoista. Varikolta liikennöidään yli 200 linja-auton liikennettä, joka vastaa noin viidesosaa koko seudun liikenteestä. Varikolla on 270 bussin säilytysalue, pesu- ja tankkausrakennus sekä korjaamorakennus, jossa on tilat 31 korjattavalle linja-autolle. Korjaamorakennuksen päällä on salibandyhalleja sekä bussiliikenteen toimistotiloja ja henkilöstöruokala.

Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy on Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n (25.11.2021 saakka Helsingin kaupungin Liikenneliikelaitos) ja siten Helsingin kaupungin tytäryhtiön omistama keskinäinen kiinteistöyhtiö. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy on vuokrannut varikon bussiliikenteet tilat Helsingin bussiliikenne Oy:lle ja liikuntatilat Helsingin kaupungin liikuntapalvelukokonaisuudelle.

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 27.8.2018 § 520 Helsingin kaupungin Liikenneliikelaitoksen (jatkossa HKL) laatiman raitiovaunuvarikkojen kehittämissuunnitelman vuosille 2019-2035, jonka mukaisesti nykyiset raitiovaunuvarikot korvataan Ruskeasuolle ja Koskelaan toteutettavilla uusilla raitiovaunuvarikoilla, joilta Helsingin raitiotiet (pois luetuina Kruunusillat ja Raide-Jokeri) operoidaan. HKL:n ja Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:n hankesuunnitelma Ruskeasuon raitiovaunuvarikon toteuttamiseksi valmistui kesällä 2020 ja HKL:n johtokunta puolsi sitä 16.6.2020 § 106. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (jatkossa HSL) ja HKL neuvottelivat hankkeen rahoituksesta syksyn 2020 aikana ja neuvotteluissa saavutetun yhteisymmärryksen pohjalta HSL:n hallitus päätti 15.12.2020 § 209 osaltaan varikkohankkeen hankesuunnitelmasta.

Kaupunginhallituksen, HKL:n johtokunnan ja HSL:n hallituksen päätökset liitteineen ovat päätösesityksen oheismateriaaleina 1-3.

Hankkeessa Ruskeasuon bussivarikon tontille toteutetaan kehittämissuunnitelman mukainen raitiovaunuvarikko, jonka kattotasolle sijoite-



taan bussivarikon toimintoja. Hankesuunnitelman mukaisesti raitiovaunuvarikko sisältää raitiovaunujen säilytyshallin, huolto-, tekniset ja sosiaalitalat, henkilökunnan pysäköintipaikat, bussivarikkotoimintojen edellyttämät tilat sekä väestönsuojan.

Raitiovaunuvarikon arvioidut arvonlisäverottomat rakentamiskustannukset ovat yhteensä 146,1 miljoonaa euroa (kustannustasossa 4/2020) ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2023 aikana.

Toteutettava raitiovaunuvarikko edistää Helsingin tavoitteita raitioliikenteen laajentamisesta ja mahdollistaa Helsingin yleiskaavan mukaisten pikaraitioteiden kaluston säilyttämisen ja kunnossapidon mm. Länsi-Helsingin raitioteiden osalta. Varikko sallii lisäksi Koskelan varikon kehittämissä aikaisempaa raitioliikenteen toimivuuden vaatimat väistöratkaisut.

Raitiovaunuvarikko mahdollistaa monipuolisesti tulevaisuudessa erityyppisten raitiovaunujen ylläpidon ja käytön. Varikko palvelee sijaintinsa puolesta myös kantakaupungin raitioliikennettä ja sen myötä tulevaisuudessa Töölön raitiovaunuvarikosta voidaan mahdollisesti luopua.

Hankkeen havainnekuvia ja asemapiirustus ovat esityksen liitteenä 2.

Nykyinen maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta on 3.3.2009 § 133 päättänyt vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 16. kaupunginosassa (Ruskeasu) sijaitsevan tontin 16725/1 Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:lle bussivarikkotarkoitukseen ajalle 1.1.2009 - 31.12.2038.

Maanvuokrasopimukseen on sittemmin tehty vähäisiä muutoksia yritystontit-tiimin päällikön päätöksillä ennakoiden tulevaa rakentamista. Yritystontit-tiimin päällikkö päätti 27.9.2021 § 108 lisätä vuokra-alueeseen noin 300 m²:n suuruisen alueen rakennukset ja yleiset alueet -palvelun hallinnassa olevasta tontista 16725/3 Gasumin paineenkorotusaseman siirtämisen mahdollistamiseksi ja 22.12.2021 § 160 lisätä maanvuokrasopimukseen vuokralaiselle oikeuden käyttää noin 2 m:n levyistä aluetta tontin 16725/3 rajalla kulkuyhteytenä sekä tulevan raitiotievarikkorakennuksen nauha-anturan sijoittamiseen.

Asemakaava ja rakennusoikeuden käyttö

Tontit 16725/1 ja 3 ovat 7.8.2009 voimaan tullessa asemakaavassa nro 11865 osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (ET) ja yleiskaavassa 2016 kantakaupunkialueeksi (C2).

Tontin 16725/1 pinta-ala on 63 357 m² ja rakennusoikeus 50 686 k-m² (mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,8).



Sijaintikartta ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 3-4.

Tontin 16725/1 rakennusoikeudesta on käytetty 16 343 k-m², josta 10 970 k-m² on bussivarikkokäytössä ja 5 373 k-m² on liikuntakäytössä. Suunnitellun rakennushankkeen yhteydessä vuokralaisen tarkoituksena on purkaa bussivarikkokäytössä olevia rakennuksia yhteensä 1 008 k-m² ja rakentaa tilalle 23 131,5 k-m²:n suuruinen raitiovaunuvarikko. Tontin käytetty rakennusoikeus on kaikkiaan 38 466,5 k-m² raitiovaunuvarikon valmistuttua.

Alueen uudelleenvuokraus

Päätösesityksen mukaisen varikkotontin ja lisäalueen uudelleen vuokraaminen hakijalle on perusteltua 30 vuodeksi raitiovaunuvarikon toteuttamiseksi.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt raitiovaunuvarikon hankesuunnitelman edellä sanotulla tavalla.

Vuokranmääräytymisperusteen muuttaminen

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra koko vuokra-alueesta on 386 466,88 euroa. Vuokra koostuu tontin 16725/1 vuokras-
ta 383 411,53 euroa (19 009 euroa elinkustannusindeksissä 1951=100) ja tontilla 16725/3 sijaitsevan lisäalueen vuokras-
ta 3 055,35 euroa (151,48 euroa elinkustannusindeksissä 1951=100).

Tontin 16725/1 nykyinen vuokra perustuu kiinteistölautakunnan 11.4.2006 § 253 hyväksymään Ruskeasuon bussivarikon uudelleenjärjestelysopimukseen, jossa vuokraa peritään bussivarikosta maapinta-
alaan perustuen koko tontin alalta siten, että 1.1.2016 lukien vuokra perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaan pääoma-arvoon 6 euroa/m², joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 1984) yksikköhintaa 125,04 euroa/m². Edellä mainittu tarkoittaa toteutuneelle rakennusoikeudelle jyvitettyä yksikköhintaa 469,21 euroa/k-m² (ja kaavan osoittamalle kokonaisrakennusoikeudelle jyvitettyä yksikköhintaa 151,29 euroa/k-m²).

Vuosivuokran määräytymisperustetta esitetään muutettavaksi uudelleenvuokrauksen yhteydessä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päättämien tontinluovutuslinjausten mukaiseksi siten, että uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoitusten mukaisesti tontin markkinaehtoiisiin yksikköhintoihin. Vuokranmääräytymisperusteen muuttaminen perustuu voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoihin, joiden mukaan vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokra vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten joh-



dosta. Sopimusta esitetään nyt muutettavaksi siten, että tontin 16725/1 käyttötarkoituksiin lisätään bussivarikkokäytön lisäksi raitiovaunuvarikkokäyttö sekä nykyinen liikuntatoiminta.

Tontin 16725/1 vuokran määräytyminen

Tontin 16725/1 uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 29 388,87 euroa, joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) 612 464,05 euroa. Kokonaisvuosivuokra kohdistuu eri käyttötarkoituksille seuraavasti: bussivarikko 167 851,20 euroa, liikuntatoiminta 54 866,93 euroa ja raitiovaunuvarikko 389 745,93 euroa.

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

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoitusten mukaisiin, tontin markkinaehtoiisiin, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaaviin, seuraaviin yksikköhintoihin:

- bussivarikkotoiminta 16,17 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) noin 336,98 euroa
- raitiovaunuvarikkotoiminta 16,17 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) noin 336,98 euroa
- liikuntatoiminta 9,80 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa (2/2022 pisteluvulla 2084) noin 204,23 euroa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 15.12.2021).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra tontilla 16725/1 perustuu asemakaavan alittavaan 38 466,50 k-m²:n toteutettavaan rakennusoikeuteen (bussivarikkotoiminta 9 962 k-m², raitiovaunuvarikkotoiminta 23 131,5 k-m² ja liikuntatoiminta 5 373 k-m²) niin, että asemakaavan mukaisen rakennustehokkuusluvun $e=0,8$ sijasta käytetään lukua $e=0,61$.
 $((9\,962\text{ k-m}^2 + 23\,131,5\text{ k-m}^2) \times 16,17\text{ euroa/k-m}^2) + (5\,373\text{ k-m}^2 \times 9,80\text{ euroa}) \times 0,05 \times 19,49$

Tontilla 16725/3 sijaitsevan lisäalueen vuokran määräytyminen

Lisäksi tontilla 16725/3 sijaitsevasta lisäalueesta esitetään perittäväksi edelleen perusvuosivuokrana 151,49 euroa, joka vastaa nykyrahassa 3 060,00 euroa.

Vuokra perustuu kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (§ 238) vahvistamiin kaupungin omistamien alueiden tilapäisiin vuokraushintoihin, joiden mukaan 1. ja 2. vyöhykkeellä vuokrauksen yksikköhinta on 0,85 euroa/m²/kk. Lisäalue sijaitsee vyöhykkeellä 2, joten yllä esitettä-



26.04.2022

väksi perusvuosivuokraksi virallisessa elinkustannusindeksissä "lokakuu 1951=100" on muodostunut aluetta lisättäessä sopimukseen (8/2021 pisteluvulla 2020) 151,49 euroa.
((0,85 euroa/m²/kk x 300 m² x 12 kk)/ ind. 20,20)

Vuokra on sidottu viralliseen elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä alueen uudelleen vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo edellä esitettyä vuokra-alueen uudelleenvuokrausta yli viittä vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan alueen maanvuokrasopimuksen käyttötarkoitusta esitetään muutettavaksi siten, että tontin 16725/1 nykyiseen käyttötarkoitukseen (bussivarikkokäyttö) lisätään myös raitiovaunuvarikkokäyttö ja liikuntatoiminta.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen 1 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisella on oikeus toteuttaa tontille 16725/1 vain yllä sanottujen vuokranmääräytymisperusteiden suuruiset (yhteensä 38 466,5 k-m²) suuruiset rakennusoikeudet, koska tontin vuokra myös perustuu asemakaavan rakennusoikeutta pienempään rakennusoikeuteen.

Maanvuokrasopimuksen 5 §:ään esitetään myös lisäyksenä, että vuokravakuutta ei vaadita vuokralaiselta niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



26.04.2022

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 11865

Oheismateriaali

- 1 Kaupunginhallituksen päätös 27.8.2018 § 520 liitteineen
- 2 Liikenneliikelaitoksen johtokunnan päätös 16.6.2020 § 106 liitteineen
- 3 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän hallituksen päätös 15.12.2020 § 209

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Tiedoksi

Kymp/Make/ Niemeläinen
Kaupunkikonserni/Köykkä