



§ 307

Toimitilatontin vuokraaminen Yleisradion Eläkesäätiölle (Pasila, tontti 17057/2)

HEL 2022-006283 T 10 01 01 02

Televisiokatu 5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Yleisradion Eläkesäätiölle (Y-tunnus 0117163-7) rakennuksen pitämistä varten Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17057 tontin nro 2 (pinta-ala 2 511 m², rakennusoikeus 7 500 k-m², osoite Televisiokatu 5), noin 1 011 m²:n suuruinen määräala tontista 17057/1, noin 2 265 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-17-9901-0 ja noin 673 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-17-9902-4 liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ja liitteenä nro 2 olevan kartan mukaisesti.

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(L1117-61)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta vuokra-alueista
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti



	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
Maka/Make	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vuokra-aluetta ja sen hallintaa koskevat tiedot

Yleisradion Eläkesäätiö pyytää päätösesityksen mukaisten alueiden vuokraamista taannehtivasti 1.1.2016-31.12.2025 väliseksi ajaksi.

Helsingin kaupungin ja Yleisradion eläkesäätiön välillä oli 2005 sovittu, että asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ja tonttien rakentamismahdollisuuksien parantamiseksi Yleisradion eläkesäätiö luovuttaa kaupungille määräalat tontteihin 17057/1 ja 2 sekä määräalat katu- ja torialueisiin.

Edellä mainitun luovutuksen yhteydessä oli sovittu, että luovutettavalla alueella olevan Yleisradion eläkesäätiön omistaman rakennuksen omistusoikeus ei siirry kaupungille. Lisäksi mainitut luovutetut alueet jäävät toistaiseksi Yleisradion eläkesäätiön vapaaseen hallintaan, kunnes kaupunki tarvitsee alueita asemakaavan ro 11444 mukaiseen käyttöön. Hallintaoikeus maa-alueeseen on ollut em. päätöksen mukaisesti vastikkeeton 31.12.2015 saakka. Tämän jälkeen alueesta peritään käypää vuokraa.

Helsingin kaupungin ja Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen välillä oli 2006 sovittu aluejärjestelyistä, jonka perusteella Suomen valtio/Senaatti Kiinteistöt luovuttaa mm. määräalat tonttiin 17057/2. Alue on ollut hakijan hallinnassa hallintaoikeudella 1.11.2006-31.12.2015 välisenä aikana korvauksetta.

Vuokrattavalla alueella on voimassa asemakaava nro 11444 (2006), jossa osa vuokra-alueesta on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeseen, torialueeseen ja katualueeseen. Tontin pinta-ala on 2 511 m² ja rakennusoikeus 7 500 k-m².



Vuokra-alueella sijaitsee hakijan 6 306 k-m²:n suuruinen asemakaavan mukaisen kadun ja torin sekä uudisrakentamisen tieltä purettava toimistorakennus, jota hakija käyttää puku- ja lavastevarastointiin vuoden 2025 loppuun saakka.

Yleisradion eläkesäätiö vastaa kustannuksellaan vuokra-ajan päättymiseen mennessä rakennusten ja laitteiden purkamisesta ja alueen tyhjentämisestä sekä vastaa maaperän kunnosta sekä mahdollisesta puhdistamisesta.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeseen.

Alueen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen alue taannehtivasti 1.1.2016 lukien ja 31.12.2025 saakka.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Alueen hallintaoikeudesta ei ole aiemmin peritty korvausta eikä vuokraa 31.12.2015 saakka edellä mainitun kaupungin ja Senaatin sopimuksen mukaan.

Hakijan kanssa on neuvoteltu 157 000 euron vuosivuokrasta ajalle 1.1.2016-31.12.2021. Vuosivuokra perustuu yksikköhintaan 24,39 euroa/k-m² (ind. 100) mikä vastaa tämän päivän elinkustannusindeksin mukaan 500 euroa/k-m² sekä toteutuneeseen rakennusoikeuteen 6 306 k-m².

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 1.6.2022-31.12.2025 väliselle ajalle 9 146,25 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 187 498,13 euroa (ind. 2050). Lisäksi hakijan kanssa käydyn neuvottelun mukaan, vuosivuokra perustuu edellä mainittuun yksikköhintaan ja asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen 7 500 k-m².

Takautuvasti perittävä vuokran määrä jakautuu tasaeriin ja se peritään jatkossa laskutettavien vuokraerien yhteydessä.

Edellä sanotun vuokran määrityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec hintavyöhykekartta/2021).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot



Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liike- ja toimistotontteja koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön 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

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta vuokra-alueista
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3