



## § 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 (€/m<sup>2</sup>), rakennettujen alueiden osalta rakennusoikeuteen (€/k-m<sup>2</sup>) 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 virkamiespäätösinä.

### 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 määräaikaisten maanvuokrasopimuksilla.

Koskelan varikko on tarkoitus vuokrata tässä vaiheessa vain lyhyellä määräaikaisten 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, määräaikaisten 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-m<sup>2</sup>, euroa/m<sup>2</sup>, 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-



15.02.2022

Asia/16

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