



Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

11.10.2024

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

115 §**Varikkotontin ja lisäalueiden vuokraaminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Vallila, tontti 22581/84)**

HEL 2022-013625 T 10 01 01 02

Hämeentie 84-90

Päätös**Päätöskohta A**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (Y-tunnus 3251002-1) Helsingin Vallilasta karttaliitteen nro 1 mukaiset, yhteensä noin 15 888 m² suuruiset alueet raitiovaunuvarikkotoimintaa ja oheistoimintoja varten 1.2.2022 alkaen toistaiseksi, kolmen (3) vuoden irtisanomisajalla liitteenä nro 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

(L2122-7)

Päätöskohta B

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti merkitä kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein tehtyt Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen vuokraukset koskien tonttia 22581/84 (maksutunnus V4122-1) ja kahta lisäaluetta (maksutunnukset K0122-14, K0122-15) sekä Eurantien katualuetta (maksutunnus K0122-12) koskevan sijoitusluvan päättymään takautuvasti 31.1.2022 lukien.

(V4122-1)

(K0122-14)

(K0122-12)

(K0122-15)

Päätöskohta C

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön tai lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset tai tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut

Aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot



11.10.2024

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy pyytää, että päätösesityksen liitteenä 1 olevan kartan mukaiset alueet vuokrattaisiin sille Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselta yhtiöittämisen myötä Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyneen varikkotoiminnan jatkamista varten.

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

Edellä mainittu liiketoimintakokonaisuus omaisuuserineen on sittemmin siirretty 26.11.2021 perustettuun Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:öön apporttiluovutuksena. Luovutus ei kuitenkaan sisältänyt Liikenneliikelaitoksen hallinnassa olleita, yhtiön toiminnan harjoittamiseen tarpeellisia, varikko-, sähkönsyöttöasema-, pysäköinti-, juna-asemaym. tontteja ja alueita vaan tarkoituksena on ollut vuokrata alueet 1.2.2022 lukien sitä mukaan kun alueiden tarpeesta, rajaamisesta ja tarkemmista sopimusehdoista on sovittu. Voimassa olevat sisäiset vuokraukset on tarkoitus merkitä päätymään 31.1.2022.

Vuokra-alue muodostuu pääosin tontista 22581/84, joka on asemakaavassa nro 1865 osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi, jonka pinta-ala on noin 13 957 m². Asemakaavassa ei ole erillisiä määräyksiä tontin rakennusoikeudesta. Edellä mainitun tontin lisäksi vuokra-alue muodostuu Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n käytössä olevista tontin ympäristöön sijoittuvista yleisten- ja katualueiden osista, joiden pinta-ala on yhteensä 1 931 m². Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat liitteenä nro 3.

Vuokra-alue on yleiskaavassa 2016 osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Vuokralainen harjoittaa tontilla 22581/84 ja siellä olevissa rakennuksissa raitiovaunuvarikkotoimintaa. Tontin ulkopuoliset alueet vuokrataan oheistoimintoja kuten pysäköintiä, kulkuyhteyksiä sekä muita vähäisiä tiloja varten.

Alueiden uudelleenvuokraus

Alueet luovutetaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle ilman julkista hakumenettelyä. Alueet ovat olleet Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen toiminnoille sisäisesti vuokrattuna ja ne luovutetaan osana liikenneliikelaitoksen yhtiöittämis-toimenpiteitä.



11.10.2024

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukaiset alueet toistaiseksi kolmen vuoden irtisanomisajalla.

Kaupunkiympäristölautakunta vahvisti 15.2.2022, 97 § vuokrausperiaatteet, joiden mukaan päätösesityksen mukaiset alueet (ns. Vallilan varikko) voidaan vuokrata Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:lle sen toiminnan harjoittamiseen toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Kaupunginvaltuusto vahvisti 24.4.2024, 90 § uudet vuokrausperiaatteet joiden mukaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle toistaiseksi voimassa olevin sopimuksin vuokrattavat alueet vuokrataan enintään kolmen vuoden irtisanomisajoin ja muutoin vuokrauksissa noudatetaan kaupunkiympäristölautakunnan 15.2.2022, 97 § hyväksymiä vuokrausperiaatteita, kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisia vuokrausehtoja sekä vuokrauspäätöksen tekevän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja

Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti vuokravakuutta ei vaadita yhtiöltä niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Alueen vuokra

Pääkaupungin Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyvät maanvuokrasopimukset on aikoinaan tehty pääasiassa kiinteistölautakunnan hyväksymien (23.11.1993, 1234 §) sisäisten vuokrausten periaatteilla Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselle. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle maanvuokraukset tehdään puolestaan kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien yleisten tontinluovutuslinjausten mukaisesti markkinaehtoisesti.

Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Kokonaisvuosivuokra muodostuu vuokra-alueille määritettyjen vuokranmääräytymisperusteiden mukaisesti.

Tontin 22581/84 vuokra

Tontin 22581/84 uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "1951:10=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 17 733,89 euroa, joka vastaa vuokra-ajan alkamishetkellä (2021:21 pisteluvulla 2049) 363 367,41 euroa.

Edellä mainittu vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "1951:10=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 16,11



11.10.2024

euroa/k-m², joka vastaa vuokrasopimuksen alkuhetkellä noin 330 euroa/k-m² (ind. 2021:12 pisteluvulla 2049). Lisäksi vuosivuokra perustuu tontille toteutettuun rakennusoikeuteen 22 016 k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 30.11.2021).

Hauhon puistossa sijaitseva alue

Alueen osalta virallisen elinkustannusindeksin "1951:10=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 80,50 euroa, joka vastaa vuokra-ajan alkamishetkellä (2021:12 pisteluvulla 2049) 1 649,44 euroa.

Edellä mainittu vuosivuokra perustuu virallisen elinkustannusindeksin "1951:10=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 8,05 euroa/m², joka vastaa vuokrasopimuksen alkuhetkellä noin 164,94 euroa/m² (ind. 2021:12 pisteluvulla 2049).

Yksikköhinta on määritetty kaupungin maanalaisia alueita koskevan vakiintuneen käytännön mukaisesti vastaamaan 50 % maanpäällisen alueen vuokrasta. Lisäksi vuosivuokra perustuu alueen pinta-alaan sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Kangasalantien katualue

Pysäköintitarkoitukseen vuokratun Kangasalantien katualueen virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 339,72 euroa, joka vastaa vuokra-ajan alkamishetkellä (2021:12 pisteluvulla 2049) 6 960,86 euroa.

Vuosivuokra perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 4,47 euroa/k-m², joka vastaa vuokrasopimuksen alkuhetkellä Vallilan alueen katumaan arviohintaa 90 euroa/m² (ind. 2021:12 pisteluvulla 2049). Lisäksi vuosivuokra perustuu alueen pinta-alaan 1 520 m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Vuokrien periminen takautuvasti

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyvien, yhtiön muodostamisen yhteydessä uusittavien sopimusten maanvuokralaskutus on keskeytetty 1.2.2022 lukien (yritystontit-tiimin päällikön päätökset 26.1.2022, 15 § ja 21.11.2022, 130 § sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös 12.12.2023, 115 §) kunnes uudet maan-



11.10.2024

vuokrasopimukset on saatu solmittua takautuvasti, tai enintään 31.12.2024 asti. Kaupunki perii uuden, takautuvasti voimaan tulevan maanvuokrasopimuksen mukaiset kertyneet vuokraerät yhdessä erässä maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen lautakunnan päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Uuden maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Päätöskohdan B vuokrauksen ja lupien merkitseminen päättyneiksi

Vallilan varikkoaluetta ja sen oheistoimintoja koskevat Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselle sisäisin vuokrausperiaattein tehdyt vuokratukset (maksutunnukset V4122-1, K0122-14, K0122-15) sekä Euran-tietä ja Kangasalan-tietä koskeva sijoituslupa (maksutunnus K0122-12) on sisällytetty soveltuvin osin päätöskohdassa A esitettyyn maanvuokrasopimusluonnokseen. Uuden maanvuokrasopimuksen tullessa takautuvasti voimaan 1.2.2022 lukien merkitään edellä mainitut vuokratukset ja lupa päättyneeseen takautuvasti 31.1.2022.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.2.2022, 97 § oikeuttanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit -tiimin päällikön vuokraamaan päätösesityksen mukaisen tontin kaupunkiympäristönlautakunnan määräämin erityisehdoin Kaupunkiliikenne Oy:lle.



11.10.2024

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on 24.3.2023, 12 § tekemällään päätöksellä tarkistanut kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntöä. Toimintasääntömuutoksen johdosta yritystontit-tiimin päällikön nimike on muutettu toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päälliköksi 1.4.2023 alkaen uuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun organisaattiorakenteen astuessa voimaan.

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2024, 90 § vahvistanut Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunnan 15.2.2022, 97 § valtuuttama viranhaltija voi tehdä vuokrauksen enintään kolmen (3) vuoden irtisanomisajalla.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 115 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



11.10.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

9 (9)

11.10.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.10.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6