



24.02.2022

26 §**Tontin vuokraaminen Helsingin Vapaaehtoinen Palokunta ry:lle
(Länsisatama, tontti 20026/9)**

HEL 2021-010997 T 10 01 01 02

Päätös

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti

- vuokrata Helsingin Vapaaehtoinen Palokunta ry:lle (myöhemmin Helsingin VPK ry) (y-tunnus 0222480-9) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan, asemakaavan nro 12272 mukaisen korttelin 20026 tontin 9 (P, pinta-ala 884 m², 1 500 k-m², Messipojankuja) liitteinä 1-2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti 31.3.2052 saakka vapaapalokuntatoimintaa varten
- 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.

L2120-12

Päätöksen perustelut**Hakija ja hanke**

Helsingin Vapaaehtoinen Palokunta ry pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti Helsingin kaupungin 20 kaupunginosasta (Länsisatama) tontti 20026/9 vapaapalokuntatoimintaa varten.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa po. tontille 741 k-m² suuruinen paloasema.

Kaava ja tonttitiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12272 (12.8.2016) osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle saa rakentaa 3-kerroksisen rakennuksen.

Vuokra-alueen pinta-ala on 884 m² ja rakennusoikeus 1 500 k-m².

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2).

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteinä 3 ja 4.



24.02.2022

Tontin vuokraaminen hakijalle

Tontti vuokrataan hakijalle tämän päätöksen mukaisesti ilman julkista hakua. Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin sopimusneuvotteluihin, jotka ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontinluovutuslinjausten vahvistamista.

Tontin vuokraaminen hakijalle on erityisen perusteltua ilman julkista hakua, sillä Helsingin VPK ry:n nykyisen paloaseman tilat Albertinkatu 29:ssä ovat liian pienet mm. nykyaikaisille pelastusautoille. Tilat eivät myöskään mahdollista työterveysseikkojen vaatimaa ns. puhtaan paloaseman toimintamallia, jonka tarkoituksena on minimoida palomiesten altistuminen savu-, noki- ja kemikaalijäämistä syöpää aiheuttaville kaasuille ja pienhiukkasille. Edellä mainittujen seikkojen valossa uudet toimitilat ovat vapaapalokunnan toiminnalle välttämättömät.

Tontti on kaavoitettu yhteistyössä hakijan kanssa. Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös Jätkäsaaren alueen rakentamista ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan Helsingin VPK ry:n aseman tulee olla keskustan tuntumassa.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Tontin vuokra-aika

Tontti vuokrataan 31.3.2052 saakka vapaapalokuntatoimintaan.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi ja yleiskaavassa kanta-kaupunkialueeksi. Lisäksi asemakaavapalvelu puoltaa vuokrausta.

Alueella tonttien nykyiset vuokraukset ja uudelleenvuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokra on 836,22 euroa virallisessa elinkustannusindeksissä, joka vastaa nykyrahassa noin 17 134,15 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.



24.02.2022

Vuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 22,57 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 450 euroa/k-m² (ind.1994), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden (5) prosentin tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE Finland Oy 3.3.2020).

Lisäksi vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 741 k-m²:n toteutettavaan rakennusoikeuteen.

(741 k-m² x 22,57 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 20,49)

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu kaupunkiympäristölautakunnan ja aikaisemman kiinteistölahtakunnan pitkään vuokrauskäytäntöön asemakaavan rakennusoikeuden osoittauduttua alueella liian tehokkaaksi ja siten estävän tai haittaavan tonttien vuokraamista, rakentamista ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Vaikka tontti on kaavoitettu Helsingin VPK ry:tä varten, ei sillä ole tällä hetkellä tarvetta tai taloudellista kykyä toteuttaa kaavan mukaista rakennusoikeutta, vaan noin 741 k-m²:n suuruinen rakennus on arvioitu riittäväksi vapaapalokunnan toimintaa varten.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Vuokrattavalle tontille 20026/9 ja sitä koskevalle alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperiaatteita.

Tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että po. tontti vuokrataan ilman erityistä julkista tonttihakua. Vuokralaisen kanssa neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 7 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisella on oikeus toteuttaa tontille enintään 741 k-m²:n suuruinen rakennusoikeus, koska tontin vuokra myös perustuu asemakaavan rakennusoikeutta pienempään rakennusoikeuteen.

Muuten vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.



24.02.2022

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimusluonnoksen liite 1
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ote asemakaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Make Niemeläinen
Kanslia / Aluerakentaminen Sipilä



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 26 §.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



24.02.2022

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

24.02.2022

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.02.2022.