



09.04.2024

#### 44 §

### Kahden varikkotontin vuokraaminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle Roihupellon alueelta (Vartiokylä, ohjeellinen kaavatontti 45196/23 ja tontti 45196/26)

HEL 2022-014391 T 10 01 01 02

Metrovarikonkuja 6 ja Viilarintie 5

#### Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (3251002-1) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevan korttelin 45196 ohjeellisen kaavatontin 23, joka on tarkoitus muodostaa kiinteistöistä 91-45-196-12 (10 043 m<sup>2</sup>) ja 91-45-196-20 (561 m<sup>2</sup>) linja-autovarikkoa varten ajalle 1.2.2022–31.1.2052 liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

(L2145-26)

- vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (3251002-1) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevan korttelin 45196 tontin 26 raitiovaunuvarikkotoimintaa varten ajalle 1.2.2022–31.1.2052 liitteenä nro 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

(L2145-27)

- 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

Tontteja ja niiden vuokrausta koskevat tiedot

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy pyytää, että päätösesityksen mukaiset Roihupellon varikkoalueen tontit vuokrattaisiin sille Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselta yhtiöittämisen myötä Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyneen liiketoiminnan jatkamista varten.

Kaupunginvaltuusto on 22.9.2021 (§ 282) hyväksynyt liikenneliikelaitoksen toiminnan siirtämisen, metron infra- ja liikennöintisopimukseen liit-



09.04.2024

tyviä 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-asema- ym. tontteja ja alueita vaan tarkoituksena on ollut vuokrata alueet 1.2.2022 lukien sitä mukaan kun alueiden tarpeesta, rajaamisesta ja tarkemmista sopimusehdoista on sovittu. Roihupellon varikkoa koskien voimassa olevaa sisäistä vuokrausta (V4145-1) on muutettu yritystonttitiimin päällikön päätöksellä 14.12.2022 (§ 152) siten, että nyt vuokratavien alueiden osalta vuokraus on päättynyt 31.1.2022 ja vuokraus V4145-1 on kohdistettu ainoastaan metroliiketoimintaa koskevaan alueeseen.

Tontit on asemakaavassa nro 12646 osoitettu yhdyskuntateknisen huollon rakennusten alueeksi (ET).

Ohjeellisen kaavatontin 45196/23 pinta-ala on noin 10 604 m<sup>2</sup> (nykyiset kiinteistötunnukset 91-45-196-12 ja 91-45-196-20) ja rakennusoikeus on noin 5303 k-m<sup>2</sup>. Tontin 45196/26 pinta-ala on noin 46 479 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on noin 23 240 m<sup>2</sup>.

Ohjeellinen kaavatontti 45196/23 ja pääosa tontista 45196/26 on yleiskaavassa 2016 merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi. Lisäksi tontti 45196/26 on osittain merkitty toimitila-alueeksi.

Vuokralainen harjoittaa tonteilla ja niillä olevissa rakennuksissa raitiovaunuvarikko sekä linja-autovarikkotoimintaa tässä esityksessä sanotun mukaisesti.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä nro 3.

#### Tonttien uudelleenvuokraus

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

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukaiset tontit ajalle 1.2.2022–31.1.2052.



09.04.2024

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.2.2022 § 97 vahvistanut tonteille vuokrausperiaatteet, joiden mukaan ne voidaan vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle määräaikaisilla maanvuokrasopimuksilla enintään 31.1.2052 saakka.

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

### Tonttien vuokrat

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 tontinluovutusehtojen mukaisesti markkinaehtoisesti.

Ohjeellisen kaavatontin 45196/23 uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi vuosivuokraksi esitetään 442,05 euroa, joka vastaa vuokra-ajan alkamishetkellä (2021:21 pisteluvulla 2049) 9 057,60 euroa.

Tontin 45196/26 uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi vuosivuokraksi esitetään 11 056,58 euroa, joka vastaa vuokra-ajan alkamishetkellä (2021:21 pisteluvulla 2049) 226 549,32 euroa.

Uudet vuosivuokrat sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Uudet vuosivuokrat perustuvat tällä hetkellä vuokrasopimusten käyttötarkoitusten mukaisesti tonttien markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 11,71 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa vuokrasopimuksen alkumomentilla noin 240 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2021:12 pisteluvulla 2049), sekä kaupungin valtuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

Nyt esitettävän, takautuvasti voimaan tulevan maanvuokrasopimuksen mukaiset, erääntyneet vuokrat on sovittu perittäväksi yhdessä erässä maanvuokrasopimusten ehtojen mukaisesti.

### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen



09.04.2024

Esitettävät tonttien vuokraukset ja niitä koskevat vuokrasopimusluonnokset on laadittu edellä sanottujen lautakunnan päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävät tonttien vuokraukset ja niitä koskevat vuokrasopimusluonnokset on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Uuden maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavien tonttien maanvuokrasopimukset esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### 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 kaupunkiympäristölautakunnan määräämin erityisehdoin Kaupunkiliikenne Oy:lle.

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 organisaatorakenteen astuessa voimaan.

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos ohjeellinen kaavatontti 45196/23
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos tontti 45196/26
- 3 Sijaintikartta ja asemakaavaotteet

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



09.04.2024

## Otteet

### Ote

Kymp/Make/Pitkäaikainen

vuokraus

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 44 §.**

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 oikaisuvaatimustajan 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:



09.04.2024

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](mailto: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

8 (8)

09.04.2024

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.04.2024.

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6