



30.08.2022

Asia/6

§ 435

Tontin uudelleenvuokraus Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle (Munkkiniemi, 30112/7)

HEL 2022-003577 T 10 01 01 02

Raumantie 1a

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata uudelleen Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle (y-tunnus: 0535869-3) Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelissa 30112 sijaitsevan tontin 7 lääkäriasema-sairaalakäyttöön sekä sen toimintaa tukevien liiketilojen sijoittamiseen niihin liittyvine toimintoineen (esim. toimisto, sosiaalitalat-, ravintola- ja autopaikotuskäyttö) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 12501 päätymään 31.10.2022 (vuokraustunnus L2130-1)
- 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.

L1130-34

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti



Liite 1
Liite 2
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 3

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tonttia 30112/7 esitetään vuokrattavaksi uudelleen Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle esitetään lääkäriasematarkoitukseen 30.12.2040 saakka. Tontti vuokrataan uudelleen hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska vuokralaisen tarkoituksena on tehdä rakennukseen mittavia kunnostusinvestointeja rakennuksen tilojen sekä sen julkisivun modernisoimiseksi yhdessä rakennuksen pääkäyttäjän kanssa.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen YS-tontin vuokraamista uudelleen lääkäriasema-sairaalan ja sen toimintaa tukevien liiketilojen käyttöön, vaikka vuokra-aikaa on jäljellä vielä yli 10 vuotta. Vuokralaisen mielestä tontin vuokraus uudelleen jo nyt on erityisen perusteltua, koska vuokralaisen ja rakennuksen pääkäyttäjän (Pihlajalinna Lääkärikeskukset Oy) tarkoituksena on tehdä mittavia investointeja rakennukseen, kuten esimerkiksi merkittävä julkisivun peruskorjaushanke sekä muita peruskorjauksia sekä käyttäjämuutoksia, joiden tavoitteena on rakennuksen modernisoitu ulkoasu, vaihtoehtoisten energialähteiden hyödyntäminen ja laadukkaan sekä monipuolisen lääkärikeskustoiminnan mahdollistaminen mm. leikkaussaleineen ja laboratorioineen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.6.1983-1.6.2033.

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 11534, jolla se on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontin pinta-ala on 4186 m² ja sen rakennusoikeus on 5 800 k-m². Tontin kiinteistötunnus on muuttunut 27.2.2008 voimaan tulleen tonttijaon nro 11411 myötä, joten vuokraus kohdistetaan nyt tonttiin 30112/7 aiemman 30122/4 sijasta.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä 2.



Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen ja 4 161 k-m²:n suuruinen terveydenhuoltorakennus.

Vuokralainen vuokraa tontilla olevaa rakennusta piha-alueineen huoneenvuokralaisille ja rakennuksessa harjoitetaan lääkärikeskus-sairaala -toimintaa sekä apteekkitoimintaa. Muuton rakennusta piha-alueineen hyödynnetään edellä mainittuja tukevaan toimintaan (esim. toimisto-, sosiaali- ja ravintola ja autopaikoituskäyttö).

Tontin uudelleenvuokraus

Tontti 30112/7 esitetään vuokrattavaksi uudelleen Munkinseudun Kiinteistö Oy:lle 31.12.2040 saakka päätösesityksessä aiemmin esitettyyn käyttötarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja yleiskaavassa kantakaupunkialueeksi. Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista vuoden 2040 loppuun saakka.

Tontin vuokraaminen uudelleen jo yli 10 vuotta ennen nykyisen vuokran päättymistä on erityisen perusteltua hakijan edellä esittämällä perusteluilla.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuoden 2022 vuosivuokra on 85 767,94 euroa, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" vuoden 2021 pistelukujen keskiarvoa 2017.

Tontin uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 5 396,90 euroa, joka vastaa nykyrahassa 116 842,88 euroa (6/2022 pisteluvulla 2165).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päät-



tämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokras-
ta peritään näin ollen 73,4 prosenttia nykyisen maanvuokrasopimuksen
alkuperäiseen päättymiseen eli 1.6.2033 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötär-
koituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 18,61
euroa, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100"
pistelukua 100. Edellä mainittu yksikköhinta vastaa nykyrahassa
(6/2022 pisteluvulla 2165) 402,91 euroa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu
puolueetonta arvioijaa käyttäen (Jones Lang LaSalle Finland Oy
17.6.2022).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 5
800 k-m²:n rakennusoikeuteen sekä kaupunginvaltuuston päättämään
viiden (5) prosentin tuottoon.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimus-
luonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien
tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo
edellä esitettyä ja perusteltua tontin uudelleenvuokrausta yli viittä vuot-
ta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleen vuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 24 §:ään esite-
tään erityistä ehtoa, joka velvoittaa vuokralaisen kunnostamaan tai uu-
simaan rakennuksen julkisivut olennaisesti 24.5.2022 kaupungille toimi-
tetun hankekuvauksen mukaisesti 30.6.2024 mennessä viidensadantu-
hannen (500 000) euron sopimussakon uhalla.

Hankekuvaus julkisivukuvineen on esityksen liitteenä 3.

Lisäksi vuokralaisen tulee järjestää tonttiliittymänsä ja tontilta poistuva
ajoneuvoliikenne uudelleen liikenne- ja katusuunnittelupalvelun sekä
asemakaavoituksen hyväksymällä tavalla 31.12.2023 mennessä (§ 25).

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään
tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia
koskevin maanvuokrasopimusvuokraehdoin.

Toimivalta



30.08.2022

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisesti, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunta päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 3

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Tiedoksi

Kymp/Make/Niemeläinen