



08.04.2024

**42 §****Varikkotontin vuokraaminen Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne****Oy:lle (Kumpula, tontti 24954/1)**

HEL 2022-012375 T 10 01 01 02

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle (3251002-1) Helsingin kaupungin 24. kaupunginosassa (Kumpula) sijaitsevan korttelin 24954 tontin 1 raitiovaunuvarikkotoimintaa varten 1.2.2022 alkaen toistaiseksi, yhden (1) vuoden irtisanomisajalla liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen, kaupungin sisäinen vuokraus (maksutunnus V4126-1) päätymään takautuvasti 31.1.2022 lukien
- 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.

(L2124-8)

(V4126-1)

**Päätöksen perustelut**

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy pyytää, että päätösesityksen mukainen tontti vuokrattaisiin sille Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselta yhtiöittämisen myötä Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle siirtyneen raitiovaunuvarikkotoiminnan jatkamista varten.

Kaupunginvaltuusto on 22.9.2021 § 282 hyväksynyt 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



08.04.2024

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. Voimassa olevat sisäiset vuokraukset on tarkoitus merkitä päätymään 31.1.2022.

Tontti on asemakaavassa nro 3133 osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi, johon saa rakentaa liikennelaitoksen halleja ja huoltorakennuksia sekä asuntoja sitä kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten, jonka asuminen paikalla on välttämätöntä.

Tontin pinta-ala on noin 7,8 hehtaaria. Asemakaavassa ei ole erillisiä määräyksiä tontin rakennusoikeudesta.

Tontti on yleiskaavassa 2016 osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevissa rakennuksissa raitiovaunuvarikkotoimintaa.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä nro 2.

#### Tontin uudelleenvuokraus

Tontti luovutetaan Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:lle ilman julkista hakumenettelyä. Tontti on ollut Helsingin kaupungin liikenneliikelaituksen toiminnolle sisäisesti vuokrattuna ja se luovutetaan osana liikenneliikelaituksen yhtiöittämis-toimenpiteitä.

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen tontti toistaiseksi yhden vuoden irtisanomisajalla.

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.2.2022 § 97 vahvistanut tontille (ns. Koskelan varikko) vuokrausperiaatteet, joiden mukaan se voidaan vuokrata Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:lle sen toiminnan harjoittamiseen vain lyhyellä määräaikaisella sopimuksella tai toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin, koska alueelle on suunnitteilla merkittävää uudis- ja täydennysrakentamista.

Lisäksi edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden mukaisesti vuokra-kuutta ei vaadita yhtiöltä niin kauan kuin se kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin.

Varikkoalueeseen liittyy tontin ulkopuolella sijaitseva apporttiluovutukseen kuulunut maanalainen tila, josta on tarkoitus sopia myöhemmässä vaiheessa erikseen, joko liittämällä alue päätösesityksen kohteena olevaan vuokra-alueeseen tai laatimalla alueesta erillinen sopimus.



08.04.2024

## Tontin 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 tontinluovutusehtojen mukaisesti markkinaehtoisesti.

Tontin uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi vuosivuokraksi esitetään 35 252,60 euroa, joka vastaa vuokra-ajan alkamishetkellä (2021:21 pisteluvulla 2049) 722 325,77 euroa.

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 14,15 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa vuokrasopimuksen alkuhetkellä noin 290 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2021:12 pisteluvulla 2049), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

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 maanvuokrasopimukset on saatu solmittua takautuvasti, tai enintään 31.12.2024 asti. Tämän esityksen mukaisesti nykyinen maanvuokrasopimus (vuokraustunnus V4126-1) merkitään päättyneeksi 31.1.2022 ja kaupunki perii uuden, takautuvasti voimaan tulevan, maanvuokrasopimuksen mukaiset kertyneet vuokraerat yhdessä erässä maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

## Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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



08.04.2024

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.

#### 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.

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
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Kymp/Make/Pitkäaikainen

**Otteen liitteet**  
Liite 1

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

5 (8)

08.04.2024

vuokraus  
VuokralainenOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 42 §.**

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 tiedoksi-saannista.

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 oikaisuvaatimussajan 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:



08.04.2024

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)

08.04.2024

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 09.04.2024.**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