



02.03.2021

Asia/19

§ 102

Tontin vuokraaminen Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45584/1)

HEL 2021-000644 T 10 01 01 02

Runokylänkatu 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:lle (y-tunnus 1958762-2) Helsingin Vartiokylässä sijaitsevan tontin 45584/1 (9 030 m², 14 000 k-m², Runokylänkatu 2) oppilaitosta varten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- 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.

L2145-22

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Ote yleiskaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Esitysteksti



Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy:lle esitetään vuokrattavaksi 31.12.2050 saakka Vartiokylässä sijaitseva tontti oppilaitosta varten. Yhtiön on tarkoitus toteuttaa tontille oppilaitos, johon sijoitetaan Stadin ammatti- ja aikuisopiston rakennus- ja talotekniikka-alojen opetustilat. Rakennus ja vuokraoikeus jäävät Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen omistukseen.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Hakija pyytää, että esityksen mukainen tontti vuokrataan sille pitkäaikaisesti oppilaitoksen rakentamista varten.

Hakija on Helsingin kaupungin kokonaan omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiön tehtävänä on omistaa pääasiassa Helsingin kaupunkikonsernin oman palvelutuotannon käytössä olevia toimitilakiinteistöjä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tontille noin 12 000 k-m²:n suurinen oppilaitos.

Kaava- ja tonttitiedot

Tontti on asemakaavassa nro 11810 (2009) osoitettu KTY-rakennusten korttelialueeksi. Kaavaan on kuitenkin haettu poikkeamispäätös (kaupunkiympäristölautakunta 29.9.2020 § 28), jonka mukaisesti tontille saa sijoittaa opetustilaa sekä ympäristöä häiritsemätöntä pienteollisuus- ja kulttuuritilaa, ja lisäksi poiketa esimerkiksi kaavan kerroslukumääräyksistä.

Tontin pinta-ala on 9 030 m² ja rakennusoikeus 12 000 k-m², ja lisäksi tontille tulee sijoittaa 2 000 k-m²:n kaksikerroksisen pysäköintilaitos. Yllä mainitussa poikkeamispäätöksessä on kuitenkin luovuttu pysäköintilaitosveloitteesta ja sallittu pysäköintipaikkojen sijoittaminen piha-alueelle.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Sijaintikartta, asemakaava ja yleiskaava ovat esityksen liitteinä 2 – 4



Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin varaaminen hakijalle ilman julkista hakuja on erityisen perusteltua, koska kyseessä on kaupungin oma hanke oppilaitoksen toteuttamiseksi kehittyvän Myllypuron kampuksen ympäristöön, ja kaupunginvaltuusto (9.12.2020 § 357) on hyväksynyt hankkeen hankesuunnitelman. Tonttiin ei ole kohdistunut kiinnostusta KTY-käyttötarkoituksessa.

Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 31.12.2050 saakka oppilaitosta varten.

Uusi vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontille on haettu poikkeamispäätös oppilaitoksen sijoittamiseksi ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen hankesuunnitelman.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 8 334 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 165 013,20 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 13,89 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 275 euroa/k-m² (ind. 1980), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 19.1.2021)

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 12 000 k-m²:n rakennusoikeuteen (12 000 k-m² x 13,89 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,80).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävälle tontille ja sitä koskevalle alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperusteita.



Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ilman erityistä julkista tonttihaikua.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Ote yleiskaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1