



08.06.2021

Asia/17

§ 322

Yleisen rakennuksen tontin vuokraaminen Koy Helsingin Kansantielle rakennusluvan hakemista varten (Pakila, tontti 34022/1)

HEL 2021-006459 T 10 01 01 02

Kansantie 1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Koy Helsingin Kansantielle (y-tunnus 3214270-8) oppilaitoshankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Pakilassa sijaitsevan tontin 34022/1 (pinta-ala 7 600 m², 5 700 k-m², Kansantie 1) liitteen 1 mukaisin ehdoin 1.6.2021 – 30.11.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa

L2134-6

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausehdot
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maka / Make
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Hoivatilat Oyj pyytää, että Koy Helsingin Kansantielle vuokrataan päätösesityksen mukainen tontti lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Hakija on päiväkotien, koulujen, hoivan tilojen ja palvelukortteleiden rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyritys, ja Koy Helsingin Kansantie on Hoivatilat Oyj:n kokonaan omistama kiinteistöosakeyhtiö. Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 3 599 k-m²:n suuruinen oppilaitos.

Maanvuokrauksen taustalla on Helsingin kaupungin tekemä kilpailutus, jossa se etsi toteuttajaa uudelle koulurakennukselle ja vuokranantajaa koulun tiloille. Hoivatilat Oyj voitti kyseisen kilpailun. Pitkäaikaisen maanvuokrauksen yhteydessä kaupunki solmii huoneenvuokrasopimuksen koulurakennuksen tilojen käytöstä.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen syys-lokakuussa 2021, edellyttäen, että kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankesuunnitelman ja päätös hankinnasta on tehty.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 4632 (1960) osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi.

Tontin pinta-ala on 7 600 m² ja rakennusoikeus 5 700 k-m².

Tontilla sijaitsee 1968 rakennettu 2 032 k-m²:n koulurakennus, joka puretaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista ja uudisrakentamisen alkamista.

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4).

Sijaintikartta on esityksen liitteenä 2.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin varaaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua, koska kyseessä on kaupungin oma hanke oppilaitoksen toteuttamiseksi, ja kaupunki vuokraa toteuttavan rakennuksen tilat.



Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Vuokra

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 18,94 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahas- sa 380 euroa/k-m² (ind. 2006).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec Valuation Oy, 21.5.2021).

Lisäksi esitettävä vuokra perustuu asemakaavan alittavaan 3 700 k- m²:n toteutettavaan rakennusoikeuteen.

Edellä sanottu asemakaavan alittavan rakennusoikeuden käyttö perus- tuu siihen, että tontti on asemakaavoitettu aikanaan liian tehokkaaksi oppilaitoskäyttö ja alueen tarpeet huomioon ottaen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosenttiin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintu- neeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuu- deksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokraa- aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 11 717 euroa (3 700 k-m² x 380 euroa/k-m² x 0,05 / 12 kk x 2 kk).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

Esitettävä tontin vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti il- man erityistä julkista tonttihakua.

Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavan- omaisen käytännön mukaisia.

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 Vuokrausehdot
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maka / Make
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1