



§ 706

Alueen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (Suutarila, määräalat tonteista 40119/1 ja 2 sekä määräala kiinteistöstä)

HEL 2022-013900 T 10 01 01 02

Kimnaasipolku 5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (y-tunnus 1958762-2) opetustoimintaa varten yhteensä noin 24 195 m²:n alueen, joka muodostuu Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40119 tontista nro 1 (pinta-ala 7 130 m²), korttelin 40119 tontista nro 2 (pinta-ala 16 881 m²) sekä kiinteistöstä 91-40-9901-0 (pinta-ala 184 m²) liitekartan (liite 2) mukaisesti liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

- merkitä vuokra-alueeseen kohdistuva sisäinen vuokraus (vuokraus-tunnus Y9140-8) rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat -palvelulle päättyväksi 31.12.2022,

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

L2140-17

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Vuokra-aluekartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Rya/Kasko

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Maka/Make

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vuokra-aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat pyytää päätösesityksen mukaisen alueen vuokraamista opetustoimintaa varten.

Vuokra-alueella on voimassa asemakaava nro 11965 (2011), jossa alue on osoitettu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Alueen pinta-ala on 18 672 m² ja rakennusoikeus 7 000 k-m².

Yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu sekä asuntovaltaiseksi että viher- ja virkistysalueeksi.

Alue on tällä hetkellä rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat -palvelun hallinnassa. Sisäinen vuokraus merkitään tällä päätöksellä päättyväksi.

Alue on rakentamaton.

Vuokra-alueen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen alue 31.12.2051 saakka opetustoimintaa varten.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle.

Alueen vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska aluetta on viime aikoina käytetty opetustoimintaa varten.

Hakija toteuttaa vuokra-alueelle Maatullin ala-asteen opetustilat.



Kaupunkiympäristölautakunta on 5.4.2022 § 226 päättänyt hyväksyä hanketta koskevan poikkeamishakemuksen. Hanke edellyttää poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta mm. rakennusoikeuden ja rakennusalan ylityksistä. Em. päätöksen mukaan tontille sallitaan 10 200 k-m²:n suuruinen toteutuva rakennusoikeus. Lisäksi vuokra-alueeseen kohdistuu rasitteenluontoisia ehtoja koskien mm. kulkuoikeuksia ja pysäköintijärjestelyjä viereisen tontin kanssa.

Alueelle on vireillä asemakaavanmuutos, jolla mahdollistetaan em. hankkeen toteutus. Nyt vuokrattava alue käsittää suunnitellun opetus-toimintaan osoitettavan tontin.

Vuokra ja vuokrausehdot

Alueen perusvuosivuokraksi esitetään 8 415,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 184 288,50 euroa (ind. 2190).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu yleisten rakennusten hintatasoon, mikä tällä alueella on tällä hetkellä 16,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 361 euroa/k-m² (ind. 2190) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuinen tuotto.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property 29.9.2022).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyyn toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mikä tällä alueella on suunnitelmien mukaisesti 10 200 k-m².

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 § 14 vuokrata yksityisille kouluille tontti opetustarkoitukseen vuokrausperusteinaan mm. toteutunut rakennusoikeus.

Muutoin esitettävä vuokra-alueen vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyjä periaatteita sekä kaupunkiympä-



ristötoimialan tavanomaisin liike- ja toimistoaluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin lisäehdolla, että kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokranmäärää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan lisäehtoja edellä mainitun päätöksen asemakaavasta poikkeamisten mukaisesti koskien kulkuoikeuksia ja pysäköintijärjestelyjä.

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
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Vuokra-aluekartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Rya/Kasko	Esitysteksti Liite 1 Liite 2
Maka/Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2