



§ 620

Tontin (päiväkoti 1 200 k-m² + harraste- ja kokoontumistilat 300 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle ja esitys kaupunginhallitukselle jäteyhtiön B-osakkeiden kaupasta (Laajasalo, tontti 49044/2)

HEL 2021-001249 T 10 01 01 02

Föglönkuja 1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle (Y-tunnus 3163079-3) Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49044 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-49-44-2, pinta-ala 2 893 m², osoite Föglönkuja 1) päiväkotia ja harraste- ja kokoontumistiloja varten liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti, ja sillä edellytyksellä, että samanaikaisesti maanvuokrasopimuksen kanssa allekirjoitetaan tontilla sijaitsevaa rakennusta koskeva apporttiosuuden luovutuskirja.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L2149-15)

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että kaupunki myy tontin 49044/2 osalta merkitsemänsä Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n 1 500 äänivallatonta B-osaketta Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäelle 109 493,60 euron kauppahintaan liitteenä nro 2 olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin.
- että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnan-ohjaus- tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa oikeutetaan allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainittu kauppakirja sekä tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 B-osakkeiden kauppakirjaluonnos
- 3 Maanvuokrasopimuksen karttaliite 1
- 4 B-osakkeiden kauppakirjan liite 1
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Päätösehdotus Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysehdotus Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vuokralainen	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2
Maka / Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 22.6.2020 (378 §) perustaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäen hallinnoimaan vuokrattavaa tonttia ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vuokrattavalla tontilla sijaitsevan päiväkotirakennuksen luovutuksen mainitulle yhtiölle. Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2020 (181 §) hyväksyä mainitun luovutuksen yhtiölle.



Tässä päätöksessä on kyse tontin vuokraamisesta pääosin päiväkotikäyttöön ja osin alueellisen palveluyhtiön harraste- ja kokoontumistilaksi (yhteiskerhotilaksi), jotta rakennuksen luovutusasiakirja ja maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa samassa yhteydessä.

Asiassa on ilmennyt, ettei päiväkotirakennuksen hankinta-arvolaskelmaan ole sisällytetty, eikä siten rakennuksen luovutusasiakirjaan, tontille 49044/2 kuuluvien Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n äänivallattomien 1 500 B-osakkeen (1 osake/k-m²) arvoa. Helsingin kaupunki on jäteyhtiön perustamisen yhteydessä merkinnyt mainitut osakkeet osana julkisten rakennusten rakennusoikeuksia ja maksanut niiden merkintähinnan 109 493,60 euroa jäteyhtiölle. Tämän vuoksi kaupungin tulee nyt myydä mainitut osakkeet tontin 49044/2 vuokralaiselle vastaavaan hintaan.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Borgströminmäki pyytää, että esityksen mukainen tontti vuokrataan sille pitkäaikaisesti päiväkotia ja harraste- ja kokoontumistiloja (yhteiskerhotiloja) varten.

Helsingin kaupunki omistaa hakijasta 80 % (päiväkodin osuus) ja loput 20 % omistaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (yhteiskerhotilat). Tontilla sijaitsee jo rakennettu n. 1 500 k-m²:n päiväkotirakennus, joka luovutetaan hakijalle erillisellä apporttiomaisuudenluovutuskirjalla vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Hakijan tarkoituksena on hallinnoida tonttia ja sillä sijaitsevaa päiväkotirakennusta.

Kaava- ja tonttitiedot

Tontti on asemakaavassa nro 12000 (2013) osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).

Tontin pinta-ala on 2 893 m² ja kerrosala 1 500 k-m². Kerrosalasta enintään 1 200 k-m² tulee olla päiväkotikäytössä ja lisäksi vähintään 300 k-m² kerrosalasta tulee olla asukkaiden harraste- ja kokoontumistilojen käytössä.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Sijaintikartta on esityksen liitteenä 5.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.



Tontin varaaminen hakijalle ilman julkista hakuja on erityisen perusteltua, koska kyseessä on kaupungin oma hanke ja kaupunginvaltuusto (26.08.2020 § 181) on jo hyväksynyt päiväkotirakennuksen luovuttamisen hakijalle. Päätöksessä on myös sitouduttu pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiseen tontista.

Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 31.12.2050 saakka päiväkotia varten.

Uusi vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 1 500 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 30 300 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on mainittu.

Tontin vuosivuokra perustuu päiväkotitilojen osalta vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan, joka on päiväkotikäytön osalta 24,75 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 500 euroa/k-m² (ind. 2020), ja harraste- ja kokoontumistilojen osalta 1 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 20,20 euroa/k-m² (ind. 2020) Lisäksi vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuiseen tuottoon.

Edellä sanotun päiväkotitilan vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec Valuation Oy, 21.1.2021).

Sen sijaan harraste- ja kokoontumistilat (yhteiskerhotilat) rinnastuvat luonteeltaan asuntotontille toteutettuna asuntojen ulkopuoliseen asumista palvelevaan aputilaan (lisäkerrosalaan), joka ei ole pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja josta ei siten peritä asuntotontilla mitään vuokraa. Kruunuvuorenrannassa asemakaava edellyttää, että kunkin asuntotontin yhteiskerhotilavelvoitteesta (1,5 %) sijoitetaan 1/3 (0,5 %) alueelliseen yhteiskerhotilaan. Tämän vuoksi vuokraa esitetään perittäväksi vuokrattavan tontin osalta yhteiskerhotiloista 1 euro/k-m² (ind. 100). Yhteiskerhotilat eivät ole myöskään ulkopuolisille vapaasti luovutettavissa, eikä niille voi siten laskea markkinavuokraa, vaan ne tulee luovuttaa ensisijaisesti palveluyhtiön osakasyhteisöjen asukasten käyttöön sen ja osakasyhteisöjen välillä tehtyjen sopimusten mukaisesti.



Palveluyhtiö toimii omakustannus-periaatteella, eikä tavoittele taloudellista voittoa.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 1 500 k-m²:n rakennusoikeuteen, josta 1 200 k-m² on päiväkotikäytössä ja 300 k-m² on harraste- ja kokoontumistilakäytössä (1 200 k-m² x 24,75 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 20,20) + (300 k-m² x 1 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 20,20)

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

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

Vuokrasopimuksen 23 §:än esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan, mikäli vuokra-alueelle myöhemmin vahvistetaan vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuustossa tai sen päätöksen perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa, sekä vuokranantajalla että vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokra-aikaa edellä mainitun päätöksen ehtojen mukaisesti. Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehtoja myös mm. jätteen putkikeräyksestä ja asemakaavan edellyttämistä harraste- ja kokoontumistiloista. Lisäksi vuokrasopimuksen 34 §:än esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus korvauksetta käyttää tontilla 49044/1 vuokrasopimuksen karttaliitteen 1 mukaista 308 m²:n suuruista aluetta päiväkodin piha-alueena ja aidata se. Mainitulle alueelle ei saa rakentaa, eikä sijoittaa, muita kuin päiväkodin piha-alueeseen liittyviä rakenteita ja/tai leikkivälineitä.

Muutoin vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin.

Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n B-osakkeiden myyminen tontin vuokralaiselle

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013 (724 §) perustaa Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n. Kaupunki merkitsi jäteyhtiön perustamisvaiheessa yhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen ja 33 250 äänivallatonta B-osaketta. Mainitut B-osakkeet vastasivat Kruunuvuorenrannassa suunniteltujen ja järjestelmään liitettävien tuolloin ajatellun mukaisesti kaupungin suoraan omistukseen jäävien julkisten rakennus-



ten rakennusoikeuden arvioitua määrää (yksi osake/asemakaavaan merkitty tontin rakennusoikeus k-m²).

Jäteyhtiöltä saadun selvityksen mukaan 33 250 B-osakkeeseen sisältyi myös päiväkotitontin 49044/2 osalta merkityt 1 500 B-osaketta. Kaupunki on maksanut mainittujen osakkeiden merkintähinnan 109 493,60 euroa jäteyhtiölle seuraavasti: Osakkeiden merkintähinnan 1) yleisestä osasta (jäteasema ja runkoverkko) perustamisen yhteydessä arvion ja täydentävän lisäpääomasuorituksen 29.3.2016 sekä 2) kiinteistöliittymän osuuden 20.12.2018. Tämän perusteella 1 500 osakkeen merkintähinta on ollut yhteensä 109 493,60 euroa (1500 x 26,05 euroa = 39 075 euroa + tontin osuus kiinteistöliittymästä (1500/3500) x 164310 euroa = 70 418,60 euroa).

Päiväkotirakennuksen hankinta-arvolaskelmaan tai rakennuksen apportiomaisuuden luovutuskirjaan ei ole kuitenkaan sisällytetty mainittujen osakkeiden arvoa. Tämän vuoksi kaupungin tulee nyt myydä mainitut osakkeet tontin 49044/2 vuokralaiselle vastaavaan hintaan.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 3 kohdan kaupunginhallitus päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan muu toimielin tai viranhaltija päättää, osakkeiden ja osuuksien hankkimisesta ja luovuttamisesta. Kyseessä olevien osakkeen luovuttamisen osalta kaupunginhallitus ei ole siirtänyt toimivaltaansa.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 B-osakkeiden kauppakirjaluonnos
- 3 Maanvuokrasopimuksen karttaliite 1
- 4 B-osakkeiden kauppakirjan liite 1
- 5 Sijaintikartta



09.11.2021

Asia/16

Muutoksenhaku

Päätösehdotus

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Maka / Make

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4