



09.04.2014

Kaj/10

§ 106

Vuokrausperusteet Arcada-säätiön ja Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n toimintaan liittyville tonteille (Hermannin, tontit 21677/5 ja 6)

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.



Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopia asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Tontinvarauspäätökset

Arcada-säätiölle on varattu Hermannista asemakaavaehdotuksen nro 12223 mukainen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontti (YU) 21677/5 urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.

Samalla OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle on yhteisesti varattu kaavaehdotukseen sisältyvä toimitilarakennusten tontti (KTYO) 21677/6 Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten.



09.04.2014

Kaj/10

Asemakaavan muutosehdotus

Kortteliin laaditun asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontti 21677/5 on enintään kaksikerroksisten urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU II) ja sen rakennusoikeus on 3 500 k-m². Tontti 21677/6 on enintään kuusikerroksisten toimitilarakennusten korttelialuetta (KTYO VI) ja sen rakennusoikeus 12 000 k-m². Tonttien autopaidat on tarkoitus sijoittaa omille tonteille.

Pohjaolosuhteet alueella ovat erittäin vaativat. Tontit sijaitsevat maaperältään täytealueella, jossa saven päällä olevan täytekerroksen paksuus vaihtelee 4 - 20 metriin, minkä lisäksi täytön alapuolella on 15 - 20 metrin savikerros.

Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223 on liitteenä 1.

Suunnitellut hankkeet

Arcada-säätiö tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Tontille 21677/5 rakennettavan liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m²:n hankkeesta.

Tontin rakentamisen suunnitellaan alkavan arviolta vuoden 2015 alkupuolella, joten rakennus valmistunee vuonna 2016.

Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta.

Diakin rakennuksen tulee valmistua vuoden 2015 aikana, koska opetustoiminta tulee voida aloittaa uusissa tiloissa 1.1.2016 alkaen.

Koska hankkeet ovat ajankohtaisia, tonteille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Vuokrausperusteet

Tonttien 21677/5 ja 6 vuosivuokra ehdotetaan määriteltäväksi urheilutoimintaa palvelevien rakennusten, opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisten palvelutilojen osalta pitäen perusteena pistelukua 100 vastaavaa 16 euron kerrosneliömetrihintaa. Tämä vastaa nykyhintatasossa noin 304 euron kerrosneliömetrin hintaa. Tontit rinnastuvat käyttötarkoitukseltaan yleisten rakennusten tontteihin, ja hinnoittelu vastaa niihin sovellettua.



Tontille 21677/6 mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa (noin 475 euroa/k-m², ind. 1901), toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen osalta 20 euroa (noin 380 euroa/k-m², ind. 1901) ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa (323 euroa/k-m², ind. 1901).

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Hermannin, Arabianrannan ja Kalasataman Sörnäistenniemen alueen vuokraushinnat ja tonttikohtaiset ominaisuudet. Vuokraushinnassa on huomioitu alentavana tekijänä tonttien pohjarakennuskustannuksista syntyvät huomattavat kustannukset.

Tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra ehdotetaan perittäväksi toteutettavan kerrosalan mukaan.

Tonttien vuokrasta ehdotetaan perittäväksi 50 % rakentamisajalta, ensin rakennettavan tontin 21677/6 osalta kauintaan 31.12.2015 asti ja myöhemmin rakennettavaksi suunnitellun tontin 21677/5 osalta kauintaan 31.12.2017 saakka.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-aika

Tontit esitetään vuokrattavaksi alueella sovelletun vuokra-ajan kanssa yhteneväisesti 31.12.2075 saakka.

Osto-oikeus

Tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optioehto, jonka mukaan vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä. Arcadan ja Praktikumin sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaaren vahvistaa aluetta voimakkaana



09.04.2014

Kaj/10

osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Osto-option sisällyttäminen vuokrasopimukseen tukee osaltaan kiinteistötoimelle asetettujen myyntitulotavoitteiden saavuttamista.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 327

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.



Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely



09.04.2014

Kaj/10

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 93

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Kyläsaarenkuja

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan



muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampusen oppilasmäärät ovat kasvaneet, joten Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m²:n hankkeesta.

Myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) tarkoituksena on kehittää toimintaansa osana valtioneuvoston linjaamaa korkeakoulujen rakenteellista kehittämistä. Diak kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle



nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta. OP-Pohjola-ryhmään kuuluvat OP-Eläkekassa, OP-Eläkesäätiö, Pohjola Vakuutus Oy ja A-Vakuutus Oy toteuttavat perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Diakille toimitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 7 600 k-m². Kysymys on kokonaisuudessaan noin 12 000 k-m²:n hankkeesta. Mainitut yhtiöt tulevat toimimaan kiinteistöyhtiön perustajaosakkaina.

Hakijat pitävät yhteistyötä ja liittoumista erittäin hyödyllisenä ja välttämättömänä. Kampusalueella tulee olemaan yhteensä noin 5 000 opiskelijaa. Korkeakoulut suunnittelevat yhdistävänsä osan palveluista, mm. kirjaston ja terveysalan hoitosimulaatioluokat.

Hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutosehdotus nro 12223 on kiinteistötoimen ja hankkeen kanssa käytyjen neuvottelujen mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2013 (799 §) varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-korkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien 21677/5 ja 6 laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen osalta noin 304 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, mihin tonttien tuleva käyttötarkoitus rinnastuu luonteeltaan.



Lisäksi tonttien 21677/5 ja 6 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optioehto, jonka mukaan tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen. Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä.

Arcadan ja Practicum sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaareen vahvistaa aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Tontin 21677/6 rakentamisen aikataulu on kiireellinen, koska Diakin rakennuksen tulee valmistua vuoden 2015 aikana. Opetustoiminta tulee voida aloittaa uusissa tiloissa 1.1.2016 alkaen. Hankkeen ilmoituksen mukaan rakentaminen alkaa maanrakennus- ja perustamistöillä toukokuussa ja betonivalutöillä kesäkuussa 2014. Tontin 21677/5 rakentaminen alkaa arviolta vuoden 2015 alkupuolella, joten rakennus valmistunee vuonna 2016.

Kiinteistölautakunta esittää vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi