



§ 556

Yleisen rakennuksen tontin vuokraaminen Koy Helsingin Kansantielle (Metsolan ala-aste, Pakila, tontti 34022/1)

HEL 2021-010390 T 10 01 01 02

Kansantie 1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata Koy Helsingin Kansantielle (y-tunnus 3214270-8) Helsingin Pakilassa sijaitsevan tontin 34022/1 (7 600 m², 5 700 k-m², Kansantie 1) 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.

L2134-7

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Koy Helsingin Kansantielle esitetään vuokrattavaksi 31.10.2021 saakka Pakilassa sijaitseva tontti Metsolan ala-asteen toteuttamista varten.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Hoivatilat Oyj pyytää, että Koy Helsingin Kansantielle vuokrataan pää-tösesityksen mukainen tontti. Hakija on päiväkotien, koulujen, hoivan tilojen ja palvelukortteleiden rakennuttamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen erikoistunut palveluyritys, ja Koy Helsingin Kansantie on Hoivatilat Oyj:n kokonaan omistama kiinteistösaakeyhtiö.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 3 700 k-m²:n suuruinen uusi koulurakennus kesällä 2021 puretun peruskorjauskelvottoman koulurakennuksen tilalle. Rakennuksen on tarkoitus valmistua viimeistään kesällä 2023, ja tiloissa tulee toimimaan Metsolan ala-aste.

Maanvuokrauksen taustalla on Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden 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. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti Kaupunginhallitukselle Metsolan ala-asteen uudisrakennuksen vuokraamista 17.6.2021 (§ 61) ja oikeutti samalla rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä. Kaupunginhallitus ei ole vielä käsitellyt asiaa.

Kaava- ja tonttitiedot

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 aiemmin 1968 rakennettu 2 032 k-m²:n koulurakennus, joka on purettu kesällä 2021.

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

Sijaintikartta on esityksen liitteenä 2.



Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Hakija voitti kaupungin järjestämän kilpailun, jossa etsittiin po. tontilla vuokralaista ja Metsolan ala-asteen toteuttajaa, joka vuokraa toteuttamansa koulun tilat kaupungille pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella.

Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 31.10.2051 saakka oppilaitosta varten.

Uusi vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska kyseessä on kaupungin kilpailuttama hanke Metsolan ala-asteen toteuttamiseksi.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 3 479,85 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 70 292,97 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 18,81 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 380 euroa/k-m² (ind. 2020), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu toteutettavaan 3 700 k-m²:n rakennusoikeuteen (3 700 k-m² x 18,81 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 20,20).

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.



Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin. Lisäksi sopimukseen on otettu ehtoja rakennukset ja yleiset alueet –palvelukonaisuuden kanssa tehtävästä huoneenvuokrasopimuksesta sekä maalämpökaivoista.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 22.9.2021, 275 § hyväksymän 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.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

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