



## § 356

### Tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (Vartiokylä, tontti 45190/16)

HEL 2022-006909 T 10 01 01 02

Holkkitie 5

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (y-tunnus 1958762-2) opetustoimintaa varten Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45190 tontin nro 16 (pinta-ala 56 443 m<sup>2</sup>, os. Holkkitie 5) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,

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

L2145-25

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta
- 3 Maaperän tilan raportti

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2



Maka/Make  
Liite 3  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat pyytää päätösesityksen mukaisen tontin nro 45190/16 vuokraamista opetustoimintaa varten.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 12364 (2016), jossa se on osoitettu liike- toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 56 443 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 63 170 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla sijaitsee yhteensä 15 477 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset.

Tontti on tällä hetkellä rakennetun omaisuuden ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden hallinnassa. Helsingin kaupunki/ Rya omistaa rakennukset.

Tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille rakennusluvan hakemista ja olemassa olevien rakennusten purkutöiden aloittamista varten 30.6.2022 saakka.

Tontin vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2051 saakka opetustoimintaa varten.

Uusia vuokrausperusteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tonttia on viime aikoina käytetty tilapäisesti opetustoimintaa varten.

Hakijalla on suunnitteilla toteuttaa tontille Stadin Ammattioppilaitoksen opetustilat.



Tontilla sijaitsevat rakennukset kuuluvat vireillä olevan rakennushankkeen elinkaarimalliin. Tämän perusteella tuleva vuokralainen purkaa rakennukset sekä puhdistaa mahdollisesti pilaantuneen maaperän. Tuleva vuokralainen ja rakennetun omaisuuden ja yleisten alueiden palvelukokonaisuus sopivat keskenään em. kustannuksista.

#### Vuokra ja vuokrausehdot

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 31 500 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 666 225,00 euroa (ind. 2115).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokranmäärityksessä käytettyyn puoleen alueen asuntontin keskimääräisestä hintatasosta, mikä tällä alueella on tällä hetkellä 31 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 650 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2115). Vuokranmäärityksiperuste on em. perusteen mukaisesti 15 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 325 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2115) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuinen tuotto.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Realia Management 27.4.2022).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyyn toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mikä tällä tontilla on suunnitelmien mukaisesti 42 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

Muutoin 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 yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyjä periaatteita sekä kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liike- ja toimistoaluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin lisäehdolla, että kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokranmäärää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.



Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan lisäehto, että vuokralainen vastaa tontilla sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja sopii purkamiskustannuksista ja maaperän mahdollisesta puhdistamisesta kustannuksineen rakennetun omaisuuden ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden kanssa erikseen.

#### 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 Kartta
- 3 Maaperän tilan raportti

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Maka/Make

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3