



16.11.2023

84 §**Kahden tontin ja määräalan lyhytaikaisen vuokrauksen muuttaminen rakennusluvan hakemista sekä maanrakennus- että rakennustöiden aloittamista varten Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle (Haaga, tontit 29026/9 ja 10, määräala tontista 29026/8)**

HEL 2023-014585 T 10 01 01 02

Eliel Saarisen tie 41, 43 ja 45

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- muuttaa Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle (y-tunnus 3325860-6) koulurakennuksen rakennusluvan hakemista varten vuokrattujen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29026 tontin nro 9 (Eliel Saarisen tie 41) pinta-ala 3 348 m²), tontin nro 10 (Eliel Saarisen tie 45, pinta-ala 5 134 m²) ja n. 266 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29026 tontista nro 8 (os. Eliel Saarisen tie 43) vuokrausta seuraavin ehdoin vuokrauksen muiden ehtojen pysyessä ennallaan, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes alueen pitkäaikainen vuokraus alkaa:

1

Vuokra-aika on 21.12.2023 – 20.12.2024,

2

Vuokraa ei peritä ajalta 21.12.2023 – 20.10.2024 väliseltä ajalta. Vuokra kuukausittain 21.10.2024 – 20.12.2024 väliseltä ajalta on 17 605,09 euroa.

- oikeuttaa sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maan-vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkennuksia tai korjauksia.

L2129-128

Päätöksen perustelut

Vuokra-aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot



16.11.2023

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 pyytää päätösesityksen mukais-
ten tonttien nrot 29026/9 ja 10 sekä määräalan tontista 29026/8 vuok-
rauksen jatkamista rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden
aloittamista varten opetustoimintaa varten suunnitellun rakennuksen to-
teuttamiseksi.

Tonttien 29026/9 ja 10 alueella on voimassa asemakaava nro 11938
(2012), jossa tontit on osoitettu asuin- liike- ja julkisten palvelutilojen
korttelialueeseen. Tontin 29026/9 pinta-ala on 3 348 m² ja rakennusoi-
keus 4 100 k-m² ja tontin 29026/10 pinta-ala on 5 134 m² ja rakennu-
soikeus 5 000 k-m².

Yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu kantakaupunkialueeksi.

Vuokrattava alue on rakentamaton.

Alueen vuokraus

Hakijalle esitetään jatkettavaksi päätösesityksen mukainen alue
20.12.2024 saakka opetustoimintaa varten suunnitellun rakennuksen
rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten
siten, että vuokrauksesta ei peritä vuokraa 21.12.2024 saakka ja muu-
toin entisiin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.3.2020 § 135 ja kaupunginhallituk-
sen elinkeinojaos 30.3.2020 § 222 päättänyt varata päätöskohdassa
mainitut tontit Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille perustettava yhtiön
lukuun Englantilaisen koulun toteuttamissuunnittelua varten 31.12.2021
saakka. Tonttipäällikkö päätti 26.10.2021 § 59 jatkaa varausta
31.12.2022 saakka.

Tontit-yksikön päällikkö päätti 19.12.2022 § 78 vuokrata hakijalle maini-
tun alueen rakennusluvan hakemista varten. Em. mainittua päätöstä
yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päätti muuttaa 6.3.2023 § 30 vastaa-
maan nyt otsikossa esitettyä tarkoitusta varten. Päätöksen mukaisesti
vuokrauksesta mm. perittiin kuukausittain vuokraa 17 605,09 euroa,
koska vuokralaisella oli tarkoitus aloittaa vuokra-alueella maanraken-
nustyöt ja niiden edellyttämä puidenkaato.

Vuokralaisen oli tarkoitus aloittaa vuokra-alueella maanrakennustyöt,
mutta niitä ei päästy aloittamaan ELY-keskuksen määräämän puunkaa-
tokiellon takia. Lisäksi jo myönnytyistä rakennusluvista oli valitettu, jo-
ten vuokralainen joutui hyväksymään rakennuslupapäätösten poistami-
sen, josta ympäristö- ja lupajaosto teki päätöksen kokouksessaan
12.10.2023.



16.11.2023

Nyt päätettävän vuokrauksen muutoksen perusteluna on hakijan esittämä rakennushankkeen aloittamisen pitkittyminen edellä esitetystä syistä johtuen. Samoista syistä on perusteltua jatkaa lyhytaikaista vuokrausta vastikkeetta, koska vuokrauksen käyttötarkoitusta ei voitu toteuttaa vuokralaisesta johtumattomista syistä.

Jotta hankkeen suunniteltua toteutusaikataulua voitaisiin noudattaa, on hankkeella tavoitteena aloittaa hankkeen toteutus maanrakennustöillä jo ennen rakennusluvan hyväksymistä. Lisäksi vuokralaisella on tarve aloittaa rakennuksen pohjatyöt jo siinä vaiheessa, kun hankkeelle on myönnetty rakennuslupa, vaikka rakennuslupa ei olisi lainvoimainen vasta valitusajan jälkeen.

Rakennusvalvontapalvelut päättää myönnettävistä luvista koskien mm. maanrakennustöitä sekä aloittamisoikeutta maisematyölausunnolla ja maisematyöluvalla. Mikäli rakennuslupaa ei voida myöntää tai se kumoutuu, on vuokralaisella ja luvansaajalla velvollisuus ennallistaa vuokra-alue.

Vuokra ja vuokrausehdot

Vuokra-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 100 k-m².

Vuokra-alueen perusvuosivuokra on 9 555,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2211) noin 211 261,05 euroa (ind. 2211).

Vuosivuokra perustuu yleisten rakennusten hintatasoon, mikä tällä alueella on tällä hetkellä 21,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa 456 euroa/k-m² (ind. 2211) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuinen tuotto.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property 22.9.2022).

Vakiintuneen käytännön mukaisesti, mikäli vuokralaiselle annetaan lupaa ryhtyä myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta.

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



16.11.2023

Lisäksi pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin liitetään rasitesopimus koskien kulkuoikeuksia, pysäköintijärjestelyjä ja rakennustensijoitteluja yli tontinrajojen.

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaikiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 4.4.2023 § 195 perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä sekä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464

henna.vennonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 84 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



16.11.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

16.11.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.11.2023.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6