



31.03.2022

40 §**Lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemista ja rakennusten purkutöiden aloittamista varten Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (Vartiokylä, tontti 45190/16)**

HEL 2022-004619 T 10 01 01 02

Holkkitie 5

Päätös

Yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päätti:

- vuokrata Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45190 tontin 16 (os. Holkkitie 5, pinta-ala 56 443 m²) Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (y-tunnus 1958762-2) rakennusluvan hakemista opeustotoimintaan ja rakennusten purkutöiden aloittamista varten 1.4.2022 – 30.6.2022 väliseksi ajaksi, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes pitkäaikainen vuokraus alkaa,

- vuokrauksesta peritään vuokraa 109 410,00 euroa, mikä vastaa noin kahden kuukauden vuokraa tontin vuosivuokrasta,

- vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa,

- vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole päätetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit- yksikössä,

- vuokralaisella on oikeus poistaa tontilla oleva puusto kaupungin yleisten ohjeiden mukaisesti kustannuksellaan sekä suorittaa rakennettavuustutkimuksien edellyttämiä kairaustoimenpiteitä,

- Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut. Alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ja laadittu pilaantuneen maaperän kunnostuksen yleissuunnitelma (Vahanen Environment Oy, 20.6.2018). Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikön 17.7.2018 antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen HEL 2018-007673 mukaisesti.

Maaperän puhdistamisen tavoitteet on määritetty alueen käytön mukaan. Puhdistuspäätöksen mukaisesti alueelle voidaan jättää maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet ylittävät Vna 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot.



31.03.2022

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokralainen sopii em. toimenpiteistä aiheutuvista maaperän puhdistamiskustannuksista rakennetun omaisuuden ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden kanssa erikseen.

Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, ympäristöteknisestä valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista sen jälkeen, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12364 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönottavaksi.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Vuokralaisen tulee liittää kunnostuksen loppuraportti ja siitä annettava ympäristöviranomaisen lausunto sekä tiedot mahdollisista kaivu- ja muista käyttörajoitteista alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (4.2.2022) on tämän vuokrasopimuksen liitteenä.

- Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maape-



31.03.2022

rässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

- Vuokralainen vastaa tontilla sijaitsevien rakennusten purkamisesta ja sopii purkamiskustannuksista rakennetun omaisuuden ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden kanssa erikseen.

- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle, mutta ei kuitenkaan vuokralaisen suorittaman purkamisen aikana. Mikäli vuokranantaja käyttää vuokra-aluetta, vuokra-alueeseen kohdistuvista vastuista ja velvoitteista vastaa vuokranantaja.

L2145-24

Päätöksen perustelut

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi otsikossa mainittu tontti opetustoiminnan vaatimien rakennusluvan hakemista ja rakennusten purkutöiden aloittamista varten lyhytaikaisella vuokrauksella ennen tontin varsinaista pitkäaikaisesta vuokrasopimusta.

Hakijalla on tarkoitus toteuttaa tontille Stadin ammattioppilaitoksen opetustilat. Hankkeen laajuus on noin 42 000 k-m². Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa syksyllä 2022, kun nykyiset rakennetun omaisuuden ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden omistuksessa olevat rakennukset on purettu ja maaperä kunnostettu.

Tontista tullaan tekemään päätösesitys kaupunkiympäristölautakunnalle pitkäaikaisesta vuokrauksesta kesällä 2022.

Vuokranmääritys

Vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokranmäärityksessä käytettyyn puoleen alueen asuntotontin keskimääräisestä hintatasosta.

Alueen em. hintatason varmistamiseksi tilataan arviokirja ulkopuoliselta kiinteistö arvioitsijalta, mutta tämän hetkisen arvion mukaan hintatasona voidaan pitää 30 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 625 euroa/k-m² (ind. 2084). Vuokranmääräytymisperuste on em. perusteen mukaisesti



31.03.2022

15 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 313 euroa/k-m² (ind. 2084) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuinen tuotto.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyyn toteutuneeseen rakennusoikeuteen, mikä tällä tontilla on suunnitelmien mukaisesti 42 000 k-m².

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle, 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

Liitteet

1 Maaperän tilan raportti

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Rya

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 40 §.

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimusajan 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:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@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



31.03.2022

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: 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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

31.03.2022

Timo Laiho
vs tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.04.2022.