



11.12.2023

114 §**Päiväkotitontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Abraham Wetterin tie 15:lle (Herttoniemi, tontti 43047/4)**

HEL 2023-011962 T 10 01 01 02

Abraham Wetterin tie 15

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Abraham Wetterin tie 15:lle (Y-tunnus 3339395-5) Helsingin kaupungin 43. kaupunginosassa (Herttoniemi) sijaitsevan korttelin 43047 tontin 4 (pinta-ala 5 082 m², 2 000 k-m², osoite Abraham Wetterin tie 15) päiväkotia varten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ajalle 1.1.2024–31.12.2053
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia
- merkitä tonttia 43047/4 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (vuokraustunnus L2143-13) päättyväksi 31.12.2023 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisen johdosta.

(L2143-13)

(L2143-14)

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Hemsö Suomi Oy pyytää, että Kiinteistö Oy Abraham Wetterin tie 15:lle vuokrataan pitkäaikaisesti Herttoniemestä sijaitseva tontti 43047/4 (2 000 k-m²) päiväkotia varten. Hakija on yhteiskuntakiinteistöjen omistamiseen, ylläpitämiseen ja kehittämiseen erikoistunut yhtiö, ja Kiinteistö Oy Helsingin Abraham Wetterin tie 15 on Hemsö Suomi Oy:n kokonaan omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö.

Yhtiön on tarkoitus toteuttaa tontille noin 2 628 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus. Uudishankkeen tarkoituksena on korvata nykyisen 42-paikkaisen, ruotsinkielisen Daghemmet Killingenin tilat. Ruotsinkieliselle



11.12.2023

varhaiskasvatukselle saadaan uudishankkeessa uusia tilapaikkoja 21 ja suomenkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan lisää 161 tilapaikkaa.

Maanvuokrauksen taustalla on Helsingin kaupungin tekemä kilpailutus, jossa se etsi toteuttajaa uudelle päiväkotirakennukselle ja vuokranantaja päiväkodin tiloille. Hemsö Suomi Oy voitti kyseisen kilpailun. Pitkäaikaisen maanvuokrauksen yhteydessä kaupunki solmii huoneenvuokrasopimuksen koulurakennuksen tilojen käytöstä. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 15.12.2022 (§ 138 B) hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n vuokrahankkeen toteuttajaksi ja esitti samalla kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten päiväkotitilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä 25 vuoden vuokraajalle. Kaupunginvaltuusto on päättänyt tilojen vuokraamisesta kaupungin varhaiskasvatuksen käyttöön 14.6.2023 (§ 145).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt 23.11.2023 (§ 171) myöntää hankkeelle rakennusluvan.

Kaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan mukainen tontti 43047/4 on asemakaavassa nro 9266 osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Tontin 43047/4 pinta-ala on 5 082 m² ja rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu osittain asuntovaltaiseksi alueeksi (A3) ja osittain virkistys- ja viheralueeksi.

Sijainti- ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä 2.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösesityksen mukaisesti.

Hakija voitti kaupungin järjestämän kilpailun, jossa etsittiin po. tontille vuokralaista ja ruotsinkielisen päiväkodin toteuttajaa, joka vuokraa toteuttamansa rakennuksen tilat kaupungille pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella.

Lyhytaikaisen vuokrauksen päättäminen

Tontti 43047/4 on ollut vuokrattuna hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemiseksi ja maanrakennustöiden suorittamiseksi ajalle 01.05.2023 - 30.04.2024, kauintaan kuitenkin siihen saakka kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa. Vakiintuneen käytännön mukaisesti, vuokralaiselta on peritty lyhytaikaisen vuokrauk-



11.12.2023

sen ajalta kuukausittaista vuokraa, sillä vuokralaiselle on annettu rakennusluvan hakemisen lisäksi lupa maanrakennustöiden aloittamiseen. Lyhytaikainen vuokraus (vuokraustunnus L2143-13) merkitään nyt päättyväksi pitkäaikaisen vuokrauksen alkamisen johdosta.

Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2053 saakka päiväkotia varten.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska kyseessä on kaupungin kilpailuttama hanke päiväkotitilojen toteuttamiseksi.

Tontin vuokra

Tontin, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi, perusvuosivuokraksi esitetään 2 593,84 euroa, joka vastaa nykyrahassa 60 125,21 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen (päiväkotikäyttö) mukaiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan, tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 19,74 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa (vuokraushetken pisteluvulla 2318) noin 457,57 euroa/k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään (1.10.1980 asia nro 18) viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy, 9.11.2021).

Lisäksi vuokraus perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävään 2 628 k-m²:n suuruiseen toteutettavaan rakennusoikeuteen (2 628 k-m² x 19,74 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 23,18).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Vuokrattavalle tontille ei ole vahvistettu erityisiä vuokrausperiaatteita.

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.



11.12.2023

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin. Lisäksi sopimukseen on otettu ehtoja rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden kanssa tehtävästä huoneenvuokrasopimuksesta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Tiedoksi

Tilat-palvelu

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



11.12.2023

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 114 §.

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:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



11.12.2023

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.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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

11.12.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.12.2023.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6