



19.12.2022

**78 §****Maanvuokrasopimuksen vähäinen muuttaminen ja kahden tontin ja määräalan lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle (Haaga, tontit 29026/9 ja 10, määräala tontista 29026/8)**

HEL 2022-014397 T 10 01 01 02

Eliel Saarisen tie 41, 43 ja 45

**Päätös**

Tontit –yksikön yksikköpäällikkö päätti

A

- muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (y-tunnus 2379058-6) palveluasuntotarkoitukseen vuokratun Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29026 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-29-26-8, osoite Isonnevantie 28) maan-vuokrasopimusta (sop.nro 23622, vuokraustunnus A3129-33) siten, että vuokra-alueesta poistuu 266 m<sup>2</sup> suuruinen määräala. Uusi vuokra-alue on siten liitekartan (Liite 1) mukainen 14 629 m<sup>2</sup> suuruinen määrä-ala asemakaavan nro 11938 mukaisesta tontista 29026/8. Muut ehdot pysyvät ennallaan.

B

- vuokrata Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle (y-tunnus 3325860-6) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29026 tontin nro 9 (Eliel Saarisen tie 41) pinta-ala 3 348 m<sup>2</sup>), tontin nro 10 (Eliel Saarisen tie 45, pinta-ala 5 134 m<sup>2</sup>) ja n. 266 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29026 tontista nro 8 (os. Eliel Saarisen tie 43) liitteenä 1 olevan liitekartan mukaisesti koulurakennuksen rakennusluvan hakemista varten 20.12.2022 – 20.6.2023 väliseksi ajaksi, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes alueen pitkäaikainen vuokraus alkaa, seuraavin ehdoin:

1

Vuokranmäärä vuokra-ajalta on 35 210,00 euroa, mikä vastaa kahden kuukauden vuokraa vuosivuokrasta. Eräpäivä on 31.1.2023.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava yksikköhintaa 21,00 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä yhteenlaskettua asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 9 100 k-m<sup>2</sup>.



19.12.2022

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

2

Vuokraoikeuden siirto ei ole vapaa.

3

Vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole päätetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit yksikössä tai kaupunkiympäristölautakunnassa.

4

Vuokralaisella ei ole oikeutta aloittaa tontilla maanrakennustöitä eikä muutenkaan käyttämään tonttia muuhun tarkoitukseen.

5

Muutoin noudatetaan liiketonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

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

L2129-126

## Päätöksen perustelut

Vuokra-aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 pyytää päätösesityksen mukaisen tonttien nrot 29026/9 ja 10 sekä määräalan tontista 29026/8 vuokraamista rakennusluvan hakemista varten opetustoimintaa varten suunnitellun rakennuksen toteuttamiseksi.

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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 100 k-m<sup>2</sup> ja tontin 20926/10 pinta-ala on 5 134 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Määräalalla tontista 29026/8 on voimassa asemakaava nro 11938 (2012), jossa tontti on osoitettu sosiaali- ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Noin 266 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan vuokraaminen Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle on perusteltua



19.12.2022

asemakaavan nro 11938 mukaisen kouluhankkeen toteuttamista varten. Määräalan irrottamiselle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokrauksesta A3129-33 on sekä vuokralaisen että hankkeeseen ryhtyvän suostumus. Helsingin kaupungin asunnot Oy on toimittanut 14.12.2022 maanvuokrasopimuksensa muuttamista koskevan hakemuksen.

Yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu kantakaupunkialueeksi.

Vuokrattava alue on rakentamaton.

#### Alueen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen alue 20.6.2023 saakka opetustoimintaa varten suunnitellun rakennuksen rakennusluvan hakemista varten.

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.3.2020 § 135 ja kaupunginhallituksen 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.

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat on perustanut Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 -nimisen yhtiön hallinnoimaan nyt vuokrattavaa aluetta.

Pätösesityksen A kohdan mukaisella päätöksellä on erotettu Helsingin Kaupungin Asunnot Oy:lle vuokratusta tontista mainittu määräala Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:n hallintaan, koska vireillä oleva kouluhanke ulottuu määräalan alueelle. Rakennusluvan edellytyksenä on, että koko rakennettavaksi tulevan alueen hallinta on rakennusluvan hakijalla.

#### Vuokra ja vuokrausehdot

Vuokra-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 100 k-m<sup>2</sup>.

Vuokra-alueen perusvuosivuokra on 9 555,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä noin 211 26,05 euroa (ind. 2211).

Vuosivuokra perustuu yleisten rakennusten hintatasoon, mikä tällä alueella on tällä hetkellä 21,00 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa tämän päivän indeksissä 456 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2211) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuinen tuotto.



19.12.2022

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

Lyhytaikaisissa vuokrauksissa rakennusluvan hakemista varten on yleisen käytännön mukaan peritty kertakorvauksena kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä laskennallisesta vuosivuokrasta, mikä tässä tapauksessa on 35 210,00 euroa.

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.

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 29.5.2018 § 280 perusteella Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikkö antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464

[henna.vennonen\(a\)hel.fi](mailto:henna.vennonen(a)hel.fi)

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775

[anni.hautala\(a\)hel.fi](mailto:anni.hautala(a)hel.fi)

#### Liitteet

1 Liitekartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

5 (8)

19.12.2022

Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Helsingin kaupungin  
asunnot OyOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Maka/Make

Liite 1

**Postiosoite**PL 58213  
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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 78 §.**

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, joulu- 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



19.12.2022

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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

19.12.2022

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 19.12.2022.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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