



18.11.2022

129 §**Y-tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Käräjätuvantielle rakennusluvan hakemista varten (Tuomarinkylä, tontti 35108/2)**

HEL 2022-011511 T 10 01 01 02

Käräjätuvantie 3

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Käräjätuvantielle (y-tunnus 3287010-7) Helsingin Tuomarinkylässä sijaitsevan tontin 35108/2 (pinta-ala 7 713 m², rakennusoikeus 2 000 k-m², Käräjätuvantie 3) päiväkotihankkeen rakennusluvan hakemista varten liitteen 1 mukaisin ehdoin

L2135-3

Päätöksen perustelut**Hakija ja hanke**

Kiinteistö Oy Helsingin Käräjätuvantie pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa vuokra-alueelle asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävä 2 100 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus. Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet -palvelu on kilpailuttanut päiväkotihankkeen, ja tarkoituksena on, että Kiinteistö Oy Helsingin Käräjätuvantie vuokraa valmistuvan rakennuksen tilat Helsingin kaupungille päiväkotikäyttöön. Uudisrakennukseen tulee tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 160 lapselle kasvatusta- ja koulutuslautakunnan 12.4.2022 (§ 81) hyväksymän tarveselvityksen mukaisesti.

Hakija haluaa hakea hankkeelle rakennusluvan tämän päätöksen mukaisen lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen keväällä 2023.

Hakija on kilpailutuksen voittaneen Hoivatilat Oyj:n perustama kiinteistösaakeyhtiö.

Kaava- ja kiinteistötiedot**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



18.11.2022

Tontti on asemakaavassa nro 12093 (2012) osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Korttelialueelle saa sijoittaa liike-tiloja enintään 20 prosenttia kerrosalasta.

Tontin pinta-ala on 7 713 m² ja rakennusoikeus 2 000 k-m²

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4).

Vuokra ja tontin vuokraaminen hakijalle

Esitettävä vuokraus perustuu Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kaupunginhallitukselle 5.5.2022 (§ 46) tekemään esitykseen, jonka mukaan Käräjätuvantie 3:n (LPK Kotitorppa ja Torpparinmäentie) päiväkotitilat vuokrataan Hoivatilat Oyj:ltä. Esityksen mukaan hankkeen valmistelua voidaan jatkaa odottamatta varsinaista vuokrauspäätöstä.

Tontin vuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 18,41 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa vuokraushetken elinkustannusindeksillä hintaa 400 euroa/k-m².

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec Valuation Oy, 3.12.2021).

Lisäksi vuokra perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävään 2 100 k-m² :n rakennusoikeuteen, kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata rakennusluvan hakemista varten kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaisesti kokonaisvuokraksi koko vuokra-ajalta näin ollen muodostuu 7 000,86 euroa (2 100 k-m² x 18,41 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 21,73 / 12 kk x 2 kk).

Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksen liitteestä ilmenee.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen



18.11.2022

Esitettävä vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 §
päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristötoimialan
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavan-
omaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallinto-
säännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta)
yritystontit -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia
rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi
määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus
on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokraso-
pimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Maaomaisuuden kehittä-
minen ja tontit -palvelu
Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 129 §.

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, joulukuun 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



18.11.2022

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

6 (6)

18.11.2022

Ilkka Aaltonen
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.11.2022.