



25.04.2023

15 §**Y-tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Kutomokujalle päiväkotia varten (Pitäjänmäki, tontti 46002/22)**

HEL 2023-001993 T 10 01 01 02

Kutomokuja 3

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Kutomokujalle (y-tunnus 3287009-4) Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevan tontin 46002/22 (pinta-ala 6 375 m², rakennusoikeus 2 400 k-m², Kutomokuja 3) päiväkotia varten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- päättää tonttia koskevan sisäisen vuokrauksen Y9146-19
- päättää tonttia koskevan sisäisen vuokrauksen Y3146-11 tämän tontin osalta: muilta osin vuokraus jää voimaan
- valtuuttaa sekä sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia

L2146-5

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Kiinteistö Oy Helsingin Kutomokuja pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti päätösesityksen mukainen vuokra-alue päiväkotia varten.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa vuokra-alueelle likimäärin asema-kaavan osoittaman 2 400 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen päiväkotirakennus. Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet -palvelu on kilpailuttanut päiväkotihankkeen, ja tarkoituksena on, että Kiinteistö Oy Helsingin Kutomokuja vuokraa valmistuvan rakennuksen tilat Helsingin kaupungille päiväkotikäyttöön. Uudisrakennukseen tulee tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle kasvatus- ja koulutuslautakunnan 15.6.2021 (§ 244) hyväksymän tarveselvityksen mukaisesti.

Hakija on kilpailutuksen voittaneen Hoivatilat Oyj:n perustama kiinteistöosakeyhtiö.



25.04.2023

Kaava- ja kiinteistötiedot

Tontti on asemakaavassa nro 12516 (2021) osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), jolle saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen.

Tontin pinta-ala on 6 375 m² ja rakennusoikeus 2 400 k-m²

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A1).

Vuokra ja tontin vuokraaminen hakijalle

Vuokraus perustuu Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kaupunginhallitukselle 19.5.2022 (§ 54) tekemään esitykseen, jonka mukaan Kutomokuja 3:n päiväkotitilat vuokrataan Hoivatilat Oyj:ltä, ja kasvatus- ja koulutuslautakunnan antamaan hanketta puoltavaan päätökseen (23.6.2022 § 157).

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 2 415,60 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100. Tontin alkuvuosisvuokra nykyrahassa on siten 54 012,82 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 20,13 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa vuokraushetken elinkustannusindeksillä hintaa 450 euroa/k-m², sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy, 4.1.2021).

Lisäksi vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 2 400 k-m² :n rakennusoikeuteen.

(2 400 k-m² x 20,13 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 22,36).

Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.5.2023 – 30.4.2052.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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



25.04.2023

Vuokrauksen ehdot

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

Lisäksi sopimuksen 23 §:ään on otettu ehto huoneenvuokrasopimuksen solmimisesta rakennukset ja yleiset alueet -palvelun kanssa.

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 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 15 §.

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

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



25.04.2023

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

6 (6)

25.04.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.04.2023.**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