



14.11.2022

127 §**Y-tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Krämertintielle nuorten vastaanottokotia varten (Oulunkylä, tontti 28264/1)**

HEL 2022-013313 T 10 01 01 02

Krämertintie 6

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Krämertintielle (y-tunnus 3323987-8) nuorten vastaanottokotia varten Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan tontin 28264/1 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L2128-26

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Hoivatilat Oyj pyytää, että Kiinteistö Oy Krämertintielle vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue pitkäaikaisesti nuorten vastaanottokotia varten.

Hakija on suomalainen kiinteistöyhtiö, joka on erikoistunut päiväkotii-, hoiva- ja palvelukiinteistöjen tuottamiseen, omistamiseen ja vuokraamiseen. Hakija on perustettu vuonna 2008, sen liikevaihto oli viime vuonna noin 42,5 miljoonaa euroa ja se työllistää 28 henkilöä. Hakijan kotipaikka on Oulussa.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle asemakaavan osoittaman 1 787 k-m²:n rakennusoikeuden alittava 1 364 k-m²:n suuruinen nuorten vastaanottokoti, jonka tilat hakija vuokraa Helsingin kaupungille huoneenvuokrasopimuksella.

Kiinteistö Oy Helsingin Krämertintie on Hoivatilat Oyj:n omistama ja hanketta varten perustettu kiinteistöyhtiö.

Kaava- ja tonttitiedot

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



14.11.2022

Tontti on asemakaavassa nro 3313 (1953) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle saa rakentaa korkeintaan 14 metriä korkean rakennuksen.

Tontin pinta-ala on 2 383 m² ja rakennusoikeus 1 787 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuuslukua e=0,75.

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4).

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin pitkäaikaista vuokraamista 30 vuodeksi päättöehdotuksen mukaisesti.

Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu Rakennukset ja yleiset alueet -palvelun nuorten vastaanottokodin rakentamisesta järjestämään hintakilpailuun, jonka hakija voitti ehdotuksellaan, ja kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 14.11.2019 (§ 108) hyväksymään hankesuunnitelmaan.

Lisäksi asemakaavapalvelu puoltaa tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 1 089,84 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 23 867,50 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 15,98 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 350 euroa/k-m² (ind. 2190), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property Oy 24.9.2019).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 1 364 k-m²:n toteutettavaan rakennusoikeuteen (1 364 k-m² x 15,98 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 21,90).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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



14.11.2022

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen esitetään erikoisehtoa, että vuokralainen saa toteuttaa tontille enintään 1 364 k-m²:n rakennuksen. Erikoisehto on tarpeen, koska tontin vuokra perustuu kyseiseen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden alittavaan rakennusoikeuteen.

Lisäksi vuokralainen velvoitetaan 23 §:ssä allekirjoittamaan Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet -palvelun kanssa huoneenvuokrasopimus rakennettavan rakennuksen tiloista.

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

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön 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 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**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 127 §.

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 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



14.11.2022

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)

14.11.2022

Ilkka Aaltonen
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.11.2022.

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