



04.10.2022

**110 §****Y-tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Kutomokujalle rakennusluvan hakemista varten (Pitäjänmäki, tontti 46002/22)**

HEL 2022-011281 T 10 01 01 02

Kutomokuja 3

**Päätös**

Yritystontit -tiimin päällikkö päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Kutomokujalle (y-tunnus 3287009-4) Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevan tontin 46002/22 (pinta-ala 6 375 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 400 k-m<sup>2</sup>, Kutomokuja 3) päiväkotihankkeen rakennusluvan hakemista varten liitteen 1 mukaisin ehdoin.

L2146-4

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

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

Hakijan tarkoituksena on rakentaa vuokra-alueelle likimäärin asema-kaavan osoittama 2 400 k-m<sup>2</sup>: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 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



04.10.2022

Tontti on asemakaavassa nro 12516 (2021) osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). K

Tontin pinta-ala on 6 375 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 400 k-m<sup>2</sup>

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

#### Vuokra ja tontin vuokraaminen hakijalle

Esitettävä 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. Esityksen mukaan hankkeen valmistelua voidaan jatkaa odottamatta varsinaista vuokrauspäätöstä.

Tontin vuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 20,72 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa vuokraushetken elinkustannusindeksillä hintaa 450 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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

Lisäksi vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 2 400 k-m<sup>2</sup> :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 mukaiseksi kokonaisvuokraksi koko vuokra-ajalta näin ollen muodostuu 9 000,77 euroa (2 400 k-m<sup>2</sup> x 20,72 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 21,72 / 12 kk x 2 kk).

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

#### Vuokrauksen ehdot

**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



04.10.2022

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat 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-m<sup>2</sup> 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 Lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Maka / Make

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 110 §.**

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



04.10.2022

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)

04.10.2022

Ilkka Aaltonen  
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.10.2022.**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