



26.04.2023

16 §**Y-tontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Käräjätuvantielle päiväkotia varten (Tuomarinkylä, tontti 35108/2)**

HEL 2023-005547 T 10 01 01 02

Käräjätuvantie 3

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- hyväksyä tonttia 35108/2 ja 35108/1 koskevan Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalon pitkäaikaisen vuokrauksen (sopimusnumero 15306, vuokraustunnus L2135-2) päättämisen siten, että vuokrasopimus merkitään päättyneeksi sinä päivänä, kun sekä vuokralainen että vuokranantaja ovat allekirjoittaneet sopimusmuutoksen vuokrasopimuksen päättämisestä
- 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) päiväkotia varten liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun vuokrasopimuksen (sopimusnumero 15306) päättämisen yhdessä Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalon kanssa ja sen jälkeen liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen yhdessä Kiinteistö Oy Helsingin Käräjätuvantien kanssa sekä tarvittaessa tekemään sopimukseen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L2135-4

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

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

Hakijan tarkoituksena on rakentaa vuokra-alueelle asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävää 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 var-



26.04.2023

haiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 160 lapselle kasvatus- ja koulutuslautakunnan 12.4.2022 (§ 81) hyväksymän tarveselvityksen mukaisesti.

Hakija on kilpailutuksen voittaneen Hoivatilat Oyj:n perustama kiinteistösaakeyhtiö.

Kaava- ja kiinteistötiedot

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

Vuokraus perustuu kaupunginhallituksen 9.1.2023 (§ 21) tekemään päätökseen, jonka mukaan Käräjätuvantie 3:n päiväkotitilat vuokrataan hankesuunnitelman mukaisesti Hoivatilat Oyj:ltä.

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 1 840,65 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100. Tontin alkuvuosisvuokra nykyrahassa on siten 42 003,63 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,53 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa vuokraushetken elinkustannusindeksillä hintaa 400 euroa/k-m², sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

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.

(2 100 k-m² x 17,53 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 22,82).

Vuokra-aika

Vuokra-aika on sopimuksen allekirjoituksesta 30.4.2052 saakka.



26.04.2023

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristön toimialan
maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kokonaisuuden tavan-
omaisen käytännön mukaisia.

Lisäksi sopimuksen 23 §:ään on otettu ehto huoneenvuokrasopimuk-
sen solmimisesta rakennukset ja yleiset alueet --palvelukokonaisuuden
kanssa.

Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalon vuokrauksen päättäminen

Vuokrattava tontti on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella (sopimus-
numero 15306, vuokraustunnus L2135-2) Helsingin kaupungin koko-
naan omistamalle Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalolle (0761992-
2), jolla ei ole enää käyttöä tontille, ja jonka omistama rakennus on pu-
rettu tontilta jo aiemmin. Tässä yhteydessä on siten tarpeen päättää
kyseinen vuokraus, jotta tontti voidaan vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin
Käräjätuvantielle päiväkodin rakentamista varten.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 195 siirtänyt hallintosään-
nön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) toi-
mitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimia-
lan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin
enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiin-
teistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m², tai toistaiseksi voimas-
sa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden ir-
tisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

26.04.2023

Ote

Vuokralainen

Maaomaisuuden kehittä-
minen ja tontit -palvelu**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

PostiosoitePL 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 16 §.

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



26.04.2023

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

7 (7)

26.04.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

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