



19.04.2023

6 §**Päiväkotitontin vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Abraham Wetterin tie 15:lle rakennus- ja poikkeamisluvan hakemista sekä maanrakennustöiden suorittamista varten (Herttoniemi, tontti 43047/4)**

HEL 2021-012000 T 10 01 01 02

Abraham Wetterin tie 15

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Abraham Wetterin tie 15:lle (y-tunnus 3339395-5) Helsingin kaupungin 43. kaupunginosassa (Herttoniemi) sijaitsevan kaavatontin 43047/4 (pinta-ala 5 082 m², 2 000 k-m², osoite Abraham Wetterin tie 15) rakennus- ja poikkeamisluvan hakemista sekä maanrakennustöiden aloittamista varten 1.5.2023-30.4.2024 kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa.

Tontti vuokrataan seuraavin ehdoin:

- Vuokra-alueen kuukausivuokra 1.5.2023 lukien on 4 467,70 euroa.
- Vuokralaisella on oikeus hakea rakennus- ja poikkeamisluvan noin 2 395 k-m²:n suuruiselle päiväkotirakennukselle.
- Vuokralainen on oikeutettu suorittamaan maanrakennustöitä vuokra-alueella saatuaan siihen rakennusvalvontapalveluista tarvittavat luvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan maanrakennustöissä edellä mainittujen lupaehtojen lisäksi tämän päätöksen ja sen liitteiden 1-3 mukaisia ehtoja.
- Vuokralainen on oikeutettu aloittamaan rakennuksen pohjatyöt, kun rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt hankkeelle rakennusluvan, vaikka rakennuslupa ei olisi vielä lainvoimainen edellyttäen, että rakennusvalvontapalvelut sen sallii.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana aluetta muuhun varsinaiseen rakentamiseen kuin mitä edellä on sanottu.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.
- Vuokralainen on tietoinen, että vuokralaisen tulee toteuttaa kustannuksellaan päiväkodin tarvitsemat viemäri-, vesijohto- ja sähköliitymät.
- Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen. Edellä mainittua velvolli-



19.04.2023

suutta ei kuitenkaan ole, jos vuokrasopimuksen päättymisen syynä on pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkaminen.

- Vuokralainen on tietoinen, että vuokrattavan tontin velvoitepysäköinti on asemakaavassa osoitettu sijoitettavaksi tontille 43047/3 (LPA), joka on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Vuokralaisen tulee sopia pysäköintialueen käytöstä erikseen sen nykyisen vuokralaisen kanssa.
- Vuokranantaja ei korvaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvia suunnittelu-, lupa-, ennallistamis- yms. kustannuksia eikä vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada tarvittavia lupia tai mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse sopimukseen vuokrasopimuksen ehdoista tai jos pitkäaikaista vuokrauspäätöstä ei saada aikaan. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokraamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

L2143-13

Päätöksen perustelut

Hanke ja hakemus

Hemsö Suomi oy pyytää, että Kiinteistö Oy Helsingin Abraham Wetterin tie 15:lle vuokrataan päätösesityksen mukainen tontti lyhytaikaisesti päiväkotirakennuksen rakennus- ja poikkeamisluvan hakemista sekä maanrakennustöiden suorittamista varten. Hemsö Oy on yhteiskunta-kiinteistöjen omistamiseen, ylläpitämiseen ja kehittämiseen erikoistunut yhtiö, ja KOy Helsingin Abraham Wetterin tie 15 on Hemsö Suomi Oy:n kokonaan omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin 2 395 k-m²:n suuruinen päiväkotirakennus. Uudishanke korvaa nykyisen 42-paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Killingenin tilat. Ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan uudishankkeessa uusia tilapaikkoja 21 ja suomenkieliselä varhaiskasvatukselle saadaan lisää 161 tilapaikkaa.

Maanvuokrauksen taustalla on Helsingin kaupungin tekemä kilpailutus, jossa se etsi toteuttajaa uudelle päiväkotirakennukselle ja vuokranantaja päiväkodin tiloille. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 15.12.2022 (§ 138 B) hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n vuokrahankkeen toteuttajaksi ja esitti samalla kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten päiväkotitilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä 25 vuoden vuokra-ajalle.



19.04.2023

Hakija haluaa hakea hankkeelle rakennus- ja poikkeamisluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Lisäksi pysyminen kaupungin suunnitelmassa aikataulussa edellyttää, että hakija voi aloittaa maanrakennustyöt mahdollisimman nopealla aikataululla. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden esityksen päiväkotitilojen vuokraamisesta.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Asemakaavan mukainen tontti 43047/4 on asemakaavassa nro 9266 osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Kaavatontin 43047/4 pinta-ala on 5 082 m² ja rakennusoikeus on 2 000 k-m². Sen muodostajakiinteistöt ovat 91-43-31-2 (4 920 m²) ja 91-433-9901-100 (162 m²).

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu osittain asuntovaltaiseksi alueeksi (A3) ja osittain virkistys- ja viheralueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä 4.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja varsinainen rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa sekä poikkeamislupa on myönnetty.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennus- ja poikkeamisluvan hakemista sekä maanrakennustöiden suorittamista varten päätösesityksen mukaisesti.

Tontin vuokraaminen hakijalle ilman julkista tonttihakua on perusteltua, koska kyseessä kaupungin oma, kilpailun perusteella toteutettava päiväkotihanke, ja kaupunki vuokraa toteutettavan rakennuksen tilat. Myös maanrakennustöiden aloittaminen välittömästi rakennusvalvonnan sen salliessa on perusteltua kaupungin suunnitteleman rakentamisaikataulun turvaamiseksi.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on kaksitoista kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee. Lyhytaikaista vuokrausta esitetään poikkeuksellisesti tehtäväksi kuutta kuukautta pidemmäksi ajaksi, sillä tarvittavien lupien käsittely-



19.04.2023

aika on arvioitu tavanomaista pidemmäksi rakennusvalvonnan ruuhkien takia.

Vuokra

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen (päiväkotikäyttö) mukaiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan, tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 19,74 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa noin (vuokraushetken pisteluvulla 2/2023=2268) 447,70 euroa/k-m².

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy, 9.11.2021).

Lisäksi vuokraus perustuu asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävään toteutettavaan rakennusoikeuteen 2 395 k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään (1.10.1980 asia nro 18) viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lyhytaikaisissa vuokrauksissa rakennusluvan hakemista varten on kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 § 950 mukaisesti peritty kertakorvauksena kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä laskennallisesta vuokrasta, mikä on tässä tapauksessa 53 612,34 euroa.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti, mikäli vuokralaiselle annetaan lupa ryhtyä myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta. Näin ollen nyt tehtävästä vuokrauksesta peritään kuukausittaista vuokraa.

Esityksen mukaiseksi kuukausivuokraksi näin ollen muodostuu (vuokraushetken pisteluvulla 2/2023=2268) 4 467,70 euroa.
(2 395 k-m² x 19,74 x 0,05 x ind. 22,68 / 12 kk)

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokraus on tehty kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokrauksen ehdot

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tavanomaisen käytännön mukaisia.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 194 siirtänyt toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2



19.04.2023

momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisoikeus.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335

taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanrakennustöiden suorittamista koskevat lisäehdot
- 2 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 3 Kaivu- ja louhintatöiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 4 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus
Vuokralainen**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta**Tiedoksi**

Tilat-palvelu

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

**MUUTOKSENHAKUOHJEET****1****OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI****Pöytäkirjan 6 §.**

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, 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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



19.04.2023

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

8 (8)

19.04.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 19.04.2023.