

**30 §****Kahden tontin ja määräalan lyhytaikaisen vuokrauksen muuttaminen rakennusluvan hakemista sekä maanrakennus- että rakennustöiden aloittamista varten Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle (Haaga, tontit 29026/9 ja 10, määräala tontista 29026/8)**

HEL 2023-003225 T 10 01 01 02

Eliel Saarisen tie 41, 43 ja 45

Päätös

Yritystontit-tiimin tiimipäällikkö

- päätti muuttaa Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45:lle (y-tunnus 3325860-6) koulurakennuksen rakennusluvan hakemista varten 20.12.2022 – 20.6.2023 väliseksi ajaksi vuokrattujen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29026 tontin nro 9 (Eliel Saarisen tie 41) pinta-ala 3 348 m²), tontin nro 10 (Eliel Saarisen tie 45, pinta-ala 5 134 m²) ja n. 266 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29026 tontista nro 8 (os. Eliel Saarisen tie 43) vuokrausta seuraavin ehdoin, muiden ehtojen pysyessä ennallaan, kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes alueen pitkäaikainen vuokraus alkaa:

1

Vuokra-alueen kuukausivuokra on 17 605,09 euroa.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava yksikköhintaa 21,00 euroa/k-m² sekä yhteenlaskettua asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 9 100 k-m².

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property 22.9.2022).

2

Vuokralainen on oikeutettu suorittamaan maanrakennustöitä vuokra-alueella saatuaan siihen rakennusvalvontapalvelusta tarvittavat luvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan maanrakennustöissä em. lupaehtojen lisäksi tämän päätöksen ja sen liitteen 2-3 mukaisia ehtoja.

3



06.03.2023

Vuokralainen on oikeutettu aloittamaan rakennuksen pohjatyöt, kun rakennusvalvontapalvelut on myöntänyt hankkeelle rakennusluvan, vaikka rakennuslupa ei olisi vielä lainvoimainen edellyttäen, että rakennusvalvontapalvelut sen sallii.

4

Vuokralainen on tietoinen, ettei tontin pitkäaikaista vuokrausta ole pääetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit- yksikössä tai kaupunkiympäristölautakunnassa.

5

Vuokralainen on oikeutettu aloittamaan myös koulurakennuksen perustusten rakentamisen vuokra-alueella edellyttäen, että rakennusvalvontapalvelut sen sallii.

6

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana aluetta muuhun varsinaiseen rakentamiseen kuin mitä edellä on sanottu.

7

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.

8

Vuokralainen on tietoinen, että vuokralaisen tulee toteuttaa kustannuksellaan koulurakennuksen tarvitsemat viemäri-, vesijohto-, sähkö- ja lämpöliittymät.

9

Vuokralainen on tietoinen, että mahdolliset vuokra-alueen ennallistamiskulut tulevat vuokralaisen maksettaviksi.

10

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuutensa. Vuokralainen on samoin velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen. Edellä mainittua velvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos vuokrasopimuksen päättymisen syynä on pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkaminen.

11



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 ehtoista tai pitkäaikaista vuokraus päätöstä 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 ylempien toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

12

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Kati Valkama, puhelin 09 310 36573). Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11938 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.



06.03.2023

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

13

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle kunnostuksen loppuraportin.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole täyttänyt edellä tässä pykälässä mainittuja velvollisuuksiaan, vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset sekä muut vuokrasopimukseen perustuvat saatavat vuokralaiselta.

Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, vuokranantajalla on oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Vuokranantajalla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokra-alue on puhdistettuna ja siivottuna jätetty kaupungin vapaaseen hallintaan.



06.03.2023

Mikäli vuokra-alueen maaperään on sijoitettu jätteitä tai luontaisista maa-aineksista poikkeavia materiaaleja, vuokralainen on velvollinen poistamaan ne kustannuksellaan vuokra-ajan päättyessä.

14

Vuokralainen on tietoinen, että Raide-Jokerin sähköjohtimien kannatintolpat sijaitsevat tällä hetkellä hankkeelle vuokrattavalla tontilla. Vuokralainen sopii Raide-Jokerin edustajien kanssa sähköjohtimien sijoittamisesta tulevan koulurakennuksen seinään sekä sopimaan rakentamisen aikaisesta kannatintolppien sijoittelusta.

- oikeuttaa sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kumpikin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkennuksia tai korjauksia.

L2129-126

Päätöksen perustelut

Vuokra-aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Eliel Saarisen tie 41-45 pyytää päätösesityksen mukaisen tonttien nrot 29026/9 ja 10 sekä määräalan tontista 29026/8 vuokraamista rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten opetustoimintaa varten suunnitellun rakennuksen toteuttamiseksi.

Tonttien 29026/9 ja 10 alueella on voimassa asemakaava nro 11938 (2012), jossa tontit on osoitettu asuin- liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueeseen. Tontin 29026/9 pinta-ala on 3 348 m² ja rakennusoikeus 4 100 k-m² ja tontin 29026/10 pinta-ala on 5 134 m² ja rakennusoikeus 5 000 k-m².

Yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu kantakaupunkialueeksi.

Vuokrattava alue on rakentamaton.

Alueen vuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen alue esitetyin ehdoin 20.6.2023 saakka opetustoimintaa varten suunnitellun rakennuksen rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten.

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.3.2020 § 135 ja kaupunginhallituksen elinkeinojaos 30.3.2020 § 222 päättänyt varata päätöskohdassa



06.03.2023

mainitut tontit Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille perustettava yhtiön lukuun Englantilaisen koulun toteuttamissuunnittelua varten 31.12.2021 saakka. Tonttipäällikkö päätti 26.10.2021 § 59 jatkaa varausta 31.12.2022 saakka.

Tontit-yksikön päällikkö päätti 19.12.2022 § 78 vuokrata hakijalle mainitun alueen rakennusluvan hakemista varten.

Nyt päätettävän vuokrauksen muutoksen perusteluna on hakijan esittämä rakennusluvan pitkittynyt käsittelyaika johtuen sekä rakennuspalvelujen suuresta lupahakemusmäärästä että po. hankkeen laajuudesta ja erikoisehdoista toteutuksen suhteen. Jotta hankkeen suunniteltua toteutusaikataulua voitaisiin noudattaa, on hankkeella tavoitteena aloittaa hankkeen toteutus maanrakennustoilla jo ennen rakennusluvan hyväksymistä. Lisäksi vuokralaisella on tarve aloittaa rakennuksen pohjatyöt jo siinä vaiheessa, kun hankkeelle on myönnetty rakennuslupa, vaikka rakennuslupa ei olisi lainvoimainen vasta valitusajan jälkeen.

Rakennusvalvontapalvelut päättää myönnettävistä luvista koskien mm. maanrakennustoita sekä aloittamisoikeutta maisematyölausunnolla ja maisematyöluvalla. Mikäli rakennuslupaa ei voida myöntää tai se kumoutuu, on vuokralaisella ja luvansaajalla velvollisuus ennallistaa vuokra-alue.

Vuokra ja vuokrausehdot

Vuokra-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 100 k-m².

Vuokra-alueen perusvuosivuokra on 9 555,00 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa indeksissä (ind. 2211) noin 211 261,05 euroa (ind. 2211).

Vuosivuokra perustuu yleisten rakennusten hintatasoon, mikä tällä alueella on tällä hetkellä 21,00 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, mikä vastaa 456 euroa/k-m² (ind. 2211) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuinen tuotto.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Property 22.9.2022).

Lyhytaikaisissa vuokrauksissa rakennusluvan hakemista varten on yleisen käytännön mukaan peritty kertakorvauksena kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä laskennallisesta vuosivuokrasta, mikä tässä tapauksessa on 35 210,00 euroa.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti, mikäli vuokralaiselle annetaan lupa ryhtyä myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen,



06.03.2023

vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta. Näin ollen nyt tehtävästä vuokrauksen muutoksesta peritään kuukausittaista vuokraa päätöskohdassa mainituin ehdoin.

Alueen pitkäaikaisessa vuokrauksessa tullaan noudattamaan yksityisten koulujen vuokrauksissa käytettyjä periaatteita sekä kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liike- ja toimistoaluetta koskevin maanvuokrasopimusehdoin lisäehdolla, että kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta.

Lisäksi pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin liitetään rasitesopimus koskien kulkuoikeuksia, pysäköintijärjestelyjä ja rakennustensijoitteluja yli tontinrajojen.

Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 29.5.2018 § 280 perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön yritystontit -tiimin päällikkö antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 3 Maanrakennustöiden suorittaminen ohje

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (11)

06.03.2023

Maka/Make

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 30 §.

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 tiedoksi-saannista.

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 oikaisuvaatimussajan 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



06.03.2023

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

11 (11)

06.03.2023

Ilkka Aaltonen
vs tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.03.2023.