



### 13 §

## Alueiden vuokraaminen Kruunuvuorenrannasta Stansvikin Kartano Oy:lle (Laajasalo)

HEL 2023-010789 T 10 01 01 03

Stansvikintie 74

### Päätös

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Stansvikin Kartano Oy:lle (Y-tunnus 3407958-9) Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo) sijaitsevat, karttaliitteen 1 mukaiset yhteensä noin 19 638 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet kiinteistöistä 1-412-1-253 (15 376 m<sup>2</sup>), 91-49-9903-154 (3 549 m<sup>2</sup>) ja 91-49-9903-157 (713 m<sup>2</sup>) majoitustoimintaa, ravintolaa, vierasvenesatamaa sekä palveluita varten maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien 28.2.2054 saakka, kuitenkin enintään 30 vuodeksi liitteenä nro 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(L1149-19)

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti merkitä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle, sisäisin vuokrausperiaattein vuokrattujen, Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo) sijaitsevien alueiden vuokrauksen (vuokraustunnus Y9149-49) päättyneeksi päätöskohtan A mukaisten maanvuokrasopimusten allekirjoituspäivästä lukien.

(Y9149-49)

C

Tontit yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta päätöskohtien A ja B mukaiset maanvuokrasopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

### Päätöksen perustelut

Päätöskohta A



26.02.2024

Vuokra-alueet sijaitsevat Kruunuvuorenrannan asemakaava-alueella (niin kutsutulla Stansvikin kartanoalueella), jolla on voimassa asemakaava nro 11960. Sijaintikartta on esityksen liitteenä nro 3.

Vuokra-alueet sijaitsevat pääosin puistoalueella, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävä (VP/s) sekä osittain kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen maisemapuistokokonaisuuteen kuuluvalla virkistysalueella (VL/s-1). Vuokra-alueilla sijaitsee neljätoista (14) vuokralaiselle tämän vuokrauksen yhteydessä myytävää rakennusta, joista yhdeksän (9) on osoitettu suojeltavaksi asemakaavassa. Rakennuksista kaksi (2) on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1, kuusi (6) merkinnällä sr-2 ja yksi merkinnällä sr-1b. Rakennuskohtaiset suojelumerkinnot selitteineen on kirjattu esityksen liitteeseen nro 4.

Vuokra-alueiden rajoista sekä maanvuokrasopimusten erityisehdoista on sovittu vuokralaisen, tilapalveluiden, asemakaavoituksen sekä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun välisissä neuvotteluissa.

Vuokran määrä perustuu ulkopuoliselta asiantuntijalta tilattuun arvio-  
lausuntoon (GEM Valuation Oy 8.6.2023) sekä alueilla sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitusten mukaisiin rakennusoikeuksiin ja viiden prosentin tuottoon seuraavasti:

- Majoitus-, ravintola- ja palvelukäyttöön tulevien rakennusten osalta vuokra perustuu rakennusoikeuteen 1 497 k-m<sup>2</sup> sekä virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavaan 21,59 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa joulukuun 2023 indeksiin (2316) mukaista noin 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.
- Saunarakennuksen sekä eräiden varastokäyttöisten rakennusten osalta (venevara, huoltorakennukset ja maakellari) vuokra perustuu virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan 15,11 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa joulukuun 2023 indeksiin (2316) mukaista noin 350 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tällöin virallisen elinkustannusindeksiin pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi muodostuu 1 772,32 euroa ja vuosivuokraksi 31.3.2025 saakka 41 048,78 euroa.

Alueiden ja niillä sijaitsevien rakennusten erityispiirteet on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvien osien liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimukset tulevat voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksia koskevan kauppakirjan kanssa.



26.02.2024

Rakennusten myyntiä koskevaan tarjouskilpailuun sisältyi osana sopimuskokonaisuutta myös luonnos Stansvikin alueen kesävesijärjestelmän käyttöoikeutta koskevasta sopimuksesta. Edellä mainittu sopimus on tarkoitus myöhemmin allekirjoittaa kaupungin ja muiden kesävesijärjestelmän käyttäjien välillä merkittävilta osiltaan kilpailun liitteenä ollutta sopimusluonnosta vastaavana. Neuvottelut osapuolten välillä ovat yhä kesken, joten puheena oleva sopimus tuodaan erikseen päätöksentekoon myöhempänä ajankohtana.

### Päätöskohta B

Päätöskohdassa A vuokrattaviksi esitetyt alueet ovat olleet rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallinnassa kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein. Kaupungin ulkopuoliselle taholle vuokrattaessa kyseinen vuokraus merkitään päättyneeseen.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on siirtänyt 4.4.2023 § 195 tontit-yksikön päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevan rakennetun kiinteistön yritys- tai asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, jos tämä samalla myy toimivaltansa rajoissa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle.

### Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta NA52/24003
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos
- 3 Sijaintikartta
- 4 Lista rakennuksista ja suojelumerkinnot

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

Vuokralainen

#### Otteen liitteet

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

26.02.2024

tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 13 §.**

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, 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:



26.02.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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

Tontit

Yksikön päällikkö

## Pöytäkirja

7 (7)

26.02.2024

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 26.02.2024.