



30.05.2023

**30 §****Tontin uudelleenvuokraus Kiinteistö Oy Davamat:lle toimisto- ja lii-  
kekäyttöä sekä lyhytaikaista majoitustoimintaa varten (Herttoniemi,  
tontti 43280/3)**

HEL 2023-006504 T 10 01 01 02

Paasivaarankatu 5

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Davamat:lle (y-tunnus 0952911-1) Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan tontin 43280/3 (676 m<sup>2</sup> ja 1 000 k-m<sup>2</sup>, Paasivaarankatu 5) toimisto- ja liikeykäyttöä sekä lyhytaikaista majoitustoimintaa varten 31.12.2050 saakka liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti sillä ehdolla, että vuokralainen on maksanut jäljempänä määrätyn sopimussakon.
- määrätä vuokralaisen maksamaan 8 409,40 euron sopimussakon maanvuokrasopimuksen nro 18626 ehtojen rikkomisesta vuokralaiselle lähetettävän laskun mukaisesti.
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 18626 (L1143-29) päätymään, kun uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1143-66

**Päätöksen perustelut**

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen toimisto- ja liikeykäyttöä sekä lyhytaikaista majoitustoimintaa varten, vaikka vuokra-aikaa on jäljellä vielä yli viisi vuotta. Vuokralaisen mielestä tontin vuokraus uudelleen on jo nyt erityisen perusteltua, koska vuokralainen on tehnyt tontilla huomattavia korjaus- ja muutostöitä. Töiden kustannukset muodostuivat odotettua suuremmiksi, ja niiden kattamiseen tarvitaan uusi laina, jonka saamisen edellytyksenä taas on pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.2000 – 31.12.2029.



30.05.2023

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10480 (1998), jossa se on osoitettu liike- ja julkisten rakennusten korttelialueeseen (KLY), ja sen pinta-ala on 676 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Tontilla sijaitsee 2-kerroksinen ja 1 012 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen toimistorakennus. Rakennuksen tiloja vuokrataan tällä hetkellä pieneläinklinikalle ja lyhytaikaiseen majoitustoimintaan.

### Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2050 saakka toimisto- ja liikekäyttöön sekä lyhytaikaista majoitustoimintaa varten.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu KLY-tarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Alueella yritystonttien nykyiset vuokraukset ja uudelleenvuokraukset ovat enintään vastaavan pituisia.

Tontin uudelleenvuokraus jo nyt yli viisi vuotta ennen nykyisen vuokraajan päättymistä on erityisen perusteltua, jotta vuokralainen selviytyy tontilla tehtyjen muutos- ja korjaustöiden kustannuksista ja toiminta tontilla voi jatkua.

Uudelleenvuokraukselle ei ole myöskään estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat riittävässä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon ottaen.

### Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 31 658,65 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 1 524,33 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 34 785,21 euroa (ind. 22,82).



30.05.2023

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, koska tontilla lyhytaikaiseen majoitustoimintaan käytettävän kerrosalan määrä on muutostöiden johdosta noussut 648 k-m<sup>2</sup>:sta 759 k-m<sup>2</sup>:iin. Vuosivuokran nousu perustuu ainoastaan tähän muutokseen, ja vuokran määräysperusteet säilyvät ennallaan. Tästä johtuen uutta vuokraa aletaan periä välittömästi, eikä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 §:n päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien, kuten toimittaisiin, jos vuokran nousu perustuisi määräysperusteiden muutokseen.

Vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan, joka on lyhytaikaisen majoitustoiminnan osalta 34 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 775,88 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 22,82), ja toimisto- ja liikekäytön osalta 18,50 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 422,17 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 22,82). Lisäksi vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 5.5.2023).

Esitettävä vuosivuokra perustuu lyhytaikaiseen majoitustoimintaan käytettävään 759 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen ja toimistoa ja liikekäyttöä varten käytettävään 253 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuteen.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo edellä esitettyä ja perusteltua tontin uudelleenvuokrausta yli viittä vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 1 §:än esitetään erityistä ehtoa, että vuokralaisella on oikeus toteuttaa tontille enintään 759 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta lyhytaikaiseen majoitustoimintaan, koska tontin vuokra perustuu siihen ja 253 k-m<sup>2</sup>:n toimistorakennusoikeuteen.

Maanvuokrasopimuksen 2 §:än esitetään ehtoa, jonka mukaan: ”vuokranantajalla on oikeus purkaa tämä sopimus päättämään välittömästi,



30.05.2023

jos lyhytaikaiseen majoitustoimintaan tarkoitettuja tiloja käytetään vakituiseen asumiseen vuokra-alueella.” Ehtoa esitetään sopimukseen siksi, että vuokra-alueella on aiemman maanvuokrasopimuksen aikana esiintynyt luvatonta vakituista asumista.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen 24 – 26 §:iin esitetään rasitteenluonteisia ehtoja, jotka ovat olleet voimassa jo aiemman maanvuokrasopimuksen aikana.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

### Sopimussakon periminen

Vuokralainen on maanvuokrasopimuksen nro 18626 aikana rikkonut maanvuokrasopimuksen ehtoja siten, että lyhytaikaiseen majoitustoimintaan tarkoitettuja tiloja on osittain käytetty vakituiseen asumiseen, ja vuokra-alueella sijaitsevan rakennuksen tilat eivät ole olleet rakennusluvan mukaiset. Vuokralainen on kuitenkin nyt kunnostanut tilat rakennusluvan mukaiseen kuntoon ja puuttunut luvattomaan asumiseen, joten maanvuokrasopimuksen mukaisesta sopimussakosta peritään 50 %. (100 000 markan sopimussakko on virallisella muuntokurssilla 16 818,79 euroa, josta 50 % on 8 409,40 euroa).

Sopimussakon maksaminen on edellytyksenä uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoitukselle.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 195 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) toimitilatontit ja kiinteistökehitys -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 Maanvuokrasopimusluonnos

### Muutoksenhaku

**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



30.05.2023

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkiympäristön toimiala

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



## **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 tiedoksisaannista.

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, 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**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



30.05.2023

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi 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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

30.05.2023

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 30.05.2023.**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