



13.05.2024

57 §**Liiketontin uudelleen vuokraaminen Lemmikkihotelli Tassu & Tassu Oy:lle (Oulunkylä, tontti 28402/1)**

HEL 2024-005488 T 10 01 01 02

Otto Brandtin tie 9

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- vuokrata Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan korttelin nro 28402 tontin nro 1 (pinta-ala 2 095 m², rakennusoikeus 1 000 k-m², osoite Otto Brandtin tie 9) uudelleen Lemmikkihotelli Tassu & Tassu Oy:lle (Y-tunnus 1968972-5) koirahotellitoimintaa varten ajalle 1.6.2024–31.5.2026 päätöksen liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta –tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia edellyttäen, että vuokralainen allekirjoittaa edellä mainitun maanvuokrasopimuksen sekä yritystontti-tiimin päällikön 16.12.2021 (§ 151) päätöksen mukaisen maanvuokrasopimuksen muutoksen ennen kaupunkia

(L1128-49)

Päätöksen perustelut

Lemmikkihotelli Tassu & Tassu Oy pyytää päätösesityksen mukaisen tontin 28402/1 vuokraamista uudelleen koirahotellitoimintaa varten.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra aika on 1.2.2012–31.5.2024. Sopimuksen alkuperäinen vuokra aika oli 1.2.2012–31.1.2022. Yritystontit-tiimin päällikkö päätti 16.12.2022 (§ 151) jatkaa vuokra-aikaa 31.5.2024 saakka samalla myöntäen vuokralaiselle oikeuden siirtää tontin vuokraoikeus toiselle kaupunkia kuulematta edellyttäen, että vuokralainen allekirjoittaa asiaa koskevan maanvuokrasopimuksen muutoksen. Muutos on kuitenkin jäänyt allekirjoittamatta, joten nyt päätettävän sopimuksen allekirjoittamisen edellytykseksi asetetaan, että vuokralainen allekirjoittaa molemmat sopimukset ennen Helsingin kaupunkia.



13.05.2024

Alueella on voimassa asemakaava nro 10770 (2000), jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 2095 m² ja sen rakennusoikeus on 1 000 k-m². Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat päätöksen liitteenä nro 2.

Tontilla sijaitsee noin 538 k-m²:n suuruinen lemmikkihotelli.

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa koirahotellitoimintaa.

Tontin uudelleenvuokraus

Vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.5.2026 saakka koirahotellitoimintaa varten.

Uusia vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Vuokraus tehdään liiketontille poikkeuksellisen lyhyeksi aikaa, sillä alue on tarkoitus kaavoittaa uudelleen. Uudelleenvuokraus päätösesityksen mukaiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska alueen asemakaavan muuttaminen on viivästynyt ja yleiskaavoitusyksikkö sekä asemakaavoitus puoltavat sitä. Kaupungilla ei ole tontille esitetyn vuokra-ajan aikana vielä muuta tarvetta.

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

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin vuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaava perusvuosivuokra on 229 euroa, joka vastaa nykyrahassa (vuoden 2023 pistelukujen keskiarvolla 2296) 5 257,84 euroa. Vuokrasuhdetta jatketaan kaupungin kaavoitusprosessin vuoksi vain kahdella vuodella, joten on perusteltua, ettei vuokraa tarkisteta tässä vaiheessa.

Tontin uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään siis 299 euroa ja 31.3.2025 saakka perittäväksi vuosivuokraksi 5 257,84 euroa.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen



13.05.2024

Lisäksi esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 1 §:än esitetään erityistä ehtoa, Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa, mikäli alueelle toteutettu kerrosala on suurempi kuin 538 k-m², koska tontin vuokra perustuu asemakaavan rakennusoikeutta pienempään rakennusoikeuteen.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus
Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

13.05.2024

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@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 57 §.

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:



13.05.2024

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: 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)

13.05.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.05.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6