



07.10.2022

**111 §****Alueen vuokraaminen Markoski Oy:lle kahvilaa varten (Herttoniemenranta, 91-43-9902-6)**

HEL 2020-013263 T 10 01 01 02

Reginankuja/Annikanlaituri

**Päätös**

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Markoski Oy:lle (y-tunnus 1864384-8) kahvilaa varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta yleisestä alueesta 91-43-9902-6 karttaliitteen 1 mukaisen noin 630 m<sup>2</sup>:n alueen ajalle 1.11.2022-31.10.2052

- päättää pyynnöstä ko. aluetta koskevan voimassa olevan lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen (vuokraustunnus L1143-64) ja

- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1143-65

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

Markoski Oy pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti kahvilaa varten Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta yleisestä alueesta 91-43-9902-6 noin 630 m<sup>2</sup>:n alue.

Hakija harjoittaa mm. kahvilatoimintaa. Hakija on perustettu vuonna

2003, sen liikevaihto oli viime vuonna noin 259 000 euroa ja se työllistää Helsingissä kolme henkilöä. Hakijan kotipaikka on Espoossa.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin asemakaavan osoittaman 110 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden suuruinen kahvilarakennus.

**Kaava- ja tonttitiedot**

Vuokra-alue on 630 m<sup>2</sup>:n alue yleisestä alueesta 91-43-9902-6 ja rakennusoikeus 110 k-m<sup>2</sup>.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@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



07.10.2022

Vuokra-alueelle on asemakaavassa nro 12234 (5.6.2015) osoitettu kahvilarakennuksen rakennusala (kah).

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

#### Alueen vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään alueen vuokraamista kahvilaa varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle vuokra-alueelle. Hanke toteutuessaan edistää myös Herttoniemenrannan ympäristön rakentamista ja kehittämistä sekä on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Alueen vuokraaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua, koska hakija on toteuttanut myös viereisen asuintalon kivijalkaliiketilan ravintolan ja neuvottelut vuokra-alueesta on aloitettu hakijan kanssa jo ennen voimassa olevia tontinluovutuslinjauksia.

Kaupungin omista esirakentamishankkeista johtuen kahvilaa ei ole kuitenkaan ollut mahdollista lähteä toteuttamaan aikaisemmin.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

#### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä mainittu alue 31.10.2052 saakka kahvilaa varten.

Alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrauserusteita.

Alueen vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska sille on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kahvilarakennuksen paikka ja asemakaavapalvelu puoltaa vuokrausta.

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 216,76 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 4 710 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen markkinaehtoiseen yksikköhintaan 39,41 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa



07.10.2022

noin 856 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2173), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuiseseen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 5.11.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 110 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Alueelle ei ole vahvistettu erityisiä vuokrauserusteita.

Lisäksi esitettävä vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. alue ilman erityistä julkista tonttihaikua. Vuokralaisen kanssa neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehdot koskien kahvilan suunnittelua, liittymiä, alueelle tulevia rakenteita, katuaukion ennallistamista, ranta-alueen tukimuuria ja maaperää sekä huoltoajoa ja auto-paikkoja.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muuten kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) yritystontit -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

#### Liitteet

**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

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

07.10.2022

1 Vuokra-aluekartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Hakija

Kaupunki

**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 1

**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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 111 §.**

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:

---

**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



07.10.2022

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**

7 (7)

07.10.2022

Ilkka Aaltonen  
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 07.10.2022.