



19.09.2023

62 §**Alueiden uudelleen vuokraaminen Loimaan Kivi Oy:lle (Malmi, noin 144 m²:n alue kiinteistöstä 91-38-9903-18 ja noin 447 m²:n alue kiinteistöistä 91-38-9903-18 ja 91-38-9901-0)**

HEL 2023-010888 T 10 01 01 02

Pihlajamäentie 34

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) kiinteistöstä 91-38-9903-18 noin 144 m²:n alueen hautakivimyymälää varten ja noin 447 m²:n alueen kiinteistöstä 91-38-9903-18 ja katualueesta 91-38-9901-0 hautakiviveistosnäyttelyä varten Loimaan Kivi Oy:lle ajalle 1.10.2023 - 30.9.2033 liitteenä olevien maanvuokrasopimusluonnosten ja liitekarttojen mukaisesti
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1138-60 ja S0138-373

Päätöksen perustelut

Alueita ja niiden vuokrausta koskevat tiedot

Loimaan Kivi Oy pyytää hautakivimyymälän ja hautakiviveistosnäyttelyn alueiden uudelleen vuokraamista. Nykyiset maanvuokrasopimukset nro 23228 (vuokraustunnus L1138-51) ja nro 21893 (vuokraustunnus S0138-258) päättyvät 30.9.2023.

Hautakivimyymälää varten on vuokrattu noin 136 m²:n suuruinen alue kiinteistöstä 91-38-9903-18 asemakaavan nro 10291 (1995) suojaviheralueelta (EV) alun perin 28.9.1993 (Klk, 1054 §). Alue on uudelleen vuokrattu 2003 ja 2013. Vuokra-alueella sijaitsee vuonna 1994 valmistunut noin 50 m²:n suuruinen myymälärakennus, jolla on pysyvä rakennuslupa.

Hautakiviveistosnäyttelyä varten on vuokrattu noin 450 m²:n suuruinen alue hautakivimyymälän vierestä. Alueesta osa on suojaviheraluetta (EV, 91-38-9903-18) ja osa katualuetta (91-38-9901-0). Vuokraus on



19.09.2023

tehty alun perin 1.12.1997 (Elinkeinot. tstop. 459 §) ja alue on vuokrattu uudelleen 1.1.2009 ja 16.9.2013.

Alueiden uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukaiset alueet hautakivimyymälää ja hautakivienvestosaluetta varten kymmeneksi vuodeksi. Asemakaavoitus puoltaa vuokrausta.

Asemakaavalaskennan laatimien uusien vuokra-aluekarttojen mukaan vuokrattavat pinta-alat muuttuvat siten, että hautakivimyymälää varten vuokrattava alue on nyt 144 m²:ä entisen 136 m²:n sijaan ja hautakivi-veistosnäyttelyalueen uusi pinta-ala on 447 m²:ä entisen 450 m²:n sijaan.

Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen ja liitekarttojen mukaiset vuokra-alueet ajalle 1.10.2023–30.9.2033.

Vuokra

Hautakivimyymälän alue

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 2 916,50 euroa.

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 127,08 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 2 916,50 euroa (ind. 2295). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Hautakivimyymälän maanvuokran vuokranmääräytymisperusteena on aiemmassa sopimuksessa käytetty elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 17,65 euroa/m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa noin 405 euroa/m² (ind. 2295) sekä viiden prosentin vuotuista tuottoa. Käytetty pääoma-arvo vastaa edelleen markkina-arvoa, jonka puolueeton arvioitsija on lähialueelle määrittänyt (Hintavyöhykekartta 2021, New-sec). Näin ollen nykyinen vuokra saadaan laskemalla:

$$144 \text{ m}^2 \times 17,65 \text{ e/m}^2 \times 5 \% \times 22,95$$

Hautakiviveistosnäyttelyalue

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 3 486,60 euroa.

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 151,92 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 3 486,60 euroa (ind. 2295). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.



19.09.2023

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.5.2018, § 238 päätöksellään vahvistanut kaupungin omistamien alueiden tilapäisvuokraushinnat siten, että 1. ja 2. vyöhykkeellä vuokrauksen yksikköhinta on 0,85 euroa/m²/kk ja 3. vyöhykkeellä 0,65 euroa/m²/kk.

Vuokrattavaksi esitettävä alue sijaitsee vyöhykkeellä 3, joten yllä esitettyä vuokravuokrasuunnitelmaksi muodostuu aloitushetkellä 3 486,60 euroa (447m² x 0,65 e/m²/kk x 12 kk).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Vuokra-alueiden uudelleenvuokraukset on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimusten ehdot

Uudelleenvuokrattavien alueiden maanvuokrasopimukset esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun käyttämin tavanomaisin liike- ja toimitiloja sekä tilapäisvuokrasuunnitelmia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

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

Lisätiedot

Sinikka Hangasmaa-Puska, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 32049
sinikka.hangasmaa-puska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos_L1138-60
- 2 Sopimusluonnos_S0138-258
- 3 Karttaliite_L1138-60
- 4 Karttaliite_S0138-258

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

19.09.2023

	tölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4

**MUUTOKSENHAKUOHJEET****1****OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI****Pöytäkirjan 62 §.**

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, 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



19.09.2023

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.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)

19.09.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 20.09.2023.