



16.10.2024

51 §**Alueiden vuokraaminen Meilahdesta Maailman kaunein sauna Oy:lle (Meilahti)**

HEL 2023-003026 T 10 01 01 02

Tamminiementie 6 ja 8

Päätös

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailun voittajalle, Red Carpet -ryhmittymän pohjalta perustetulle Maailman kaunein sauna Oy:lle (Y-tunnus 3455306-8) Helsingin kaupungin 15. kaupunginosassa (Meilahti), osoitteessa Tamminiementie 6 ja 8 sijaitsevat, karttaliitteeseen nro 1 merkityt alueet, jotka vastaavat likimain valmisteilla olevassa asemakaavan muutoksessa nro 12769 suunnitellun korttelin nro 15646 tonttia nro 1 (noin 5 814 m²:n suuruinen alue nykyisestä kiinteistöstä 91-437-1-14) ja suunnitellun korttelin 15647 tonttia nro 1 (noin 3 029 m²:n suuruinen alue nykyisestä kiinteistöstä 91-437-1-14). Edellä mainitut yhteensä noin 8 843 m² suuruiset alueet vuokrataan majoitus-, ravintola-, näyttely- ja saunatoimintaa, kokoustilaa ja näitä tukevia palveluita varten sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien 31.10.2024 saakka, kuitenkin enintään 30 vuodeksi liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(L1115-57)

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti merkitä Helsingin kaupungin 15. kaupunginosassa (Meilahti) sijaitsevien kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle sisäisin vuokrausperiaattein vuokrattujen alueiden (vuokraustunnukset Y9115-19 ja Y9115-20) päättyneiksi päätöskohdan A mukaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien.

(Y9115-19)

(Y9115-20)

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

Päätös kohta A

Vuokraus perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan järjestämään Meilahden kartanon alueen konsepti- ja hintakilpailuun 3.10.2022-17.2.2023, jossa kaupunki haki avoimella kilpailulla kumppania Meilahden kartanon alueen kehittämiseksi ja rakennusten myymiseksi. Kaupunkiympäristölautakunta valitsi 21.5.2024 § 281 Red Carpet -ryhmittymän jatkoneuvottelujen perusteella kehittyneen kilpailuehdotuksen "Meikun olohuone" kilpailun voittajaksi.

Kilpailun voittanut ehdotus toimii alueen asemakaavan, maankäytön jatkosuunnittelun sekä tulevan toteutuksen pohjana. Hyväksytyssä konseptisuunnitelmassa esitettiin Tanssipaviljonkiin boutique-hotellitoiminnan ja/tai vuokrattavien kokoustilojen sijoittamista. Kartanon päärakennus tulisi palvelemaan kahvilaravintolana sekä kokoustiloina. Entisen taidemuseon tiloihin tulisi ravintola, näyttely/monitoimitila sekä designmyymälä. Taidemuseon kattokerrokseen rakentuisi saunamaailma terasseineen. Puiston piha-alueelle esitetään taidemuseon pääsisäänkäynnin eteen sisääntuloaukiota ja länsipuolelle labyrinttiä istuskelualueeksi. Rantaan esitettiin myös laituria ja uimahuonetta. Tarkoituksena on nyt vuokrata päätösesityksen mukainen alue Red Carpet -ryhmittymän pohjalta perustetulle yhtiölle, Maailman Kaunein Sauna Oy:lle hankkeen toteuttamista varten.

Yhteensä noin 8 843 m²:n suuruiset vuokra-alueet sijaitsevat Meilahden huvila-alueen länsiosassa asemakaava-alueella, asemakaavan nro 8910 mukaisella kulttuurihistoriallisella ympäristönsuojelualueella (Sy). Vuokra-alueilla sijaitsee kolme tämän vuokrauksen yhteydessä myytävää rakennusta: Kartanon päärakennus (noin 215 k-m²), tanssipaviljonki (noin 390 k-m²) ja taidemuseorakennus (1 284 k-m²). Päärakennus ja tanssipaviljonki ovat asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1.

Alueella on valmisteilla kilpailuohjelman mukaisesti asemakaavan muutos nro 12769 ja vuokra-alueiden rajat perustuvat kaavaluonnoksen mukaisiin suunniteltujen tonttien 16546/1 ja 16647/1 rajoihin. Kaavoitusprosessin edetessä kaavaluonnos voi vielä muuttua ja vuokralaisen kanssa sovitaan muutoksen mukaisista vuokra-alueen rajoista erikseen asemakaavan vahvistuttua mikäli sille on tarvetta. Asemakaavan arvioidaan saavan lain voiman maaliskuussa 2025. Vuokralaisen kanssa



käydyissä neuvotteluissa on sovittu maanvuokrasopimuksen erityisehdoista ja kilpailukonseptin mukaisen hankkeen toteuttamisesta.

Vuokran määrä perustuu kilpailussa saatuun vuokratarjoukseen 62 500 euroa/vuosi, joka perustuu alueelle toteutettavaan enintään 2 500 k-m²:n suuruiseen rakennusoikeuteen. Tarjouksen markkinaehtoisuus on tarkistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arviokirjan avulla (Gem Valuation Oy 8.6.2023).

Edellä mainituin perustein vuokra-alueen virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 2 678,75 euroa ja vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Maanvuokrasta peritään 0 % siihen saakka, kunnes valmisteilla oleva asemakaavan muutos nro 12769 on saanut lainvoiman.

Asemakaavan 12769 lainvoimaistumispäivästä lukien ensimmäisten 12 kuukauden ajalta maanvuokrasta peritään 40 % ja sitä seuraavien 12 kuukauden ajalta maanvuokrasta peritään 80 %. Tämän jälkeen maanvuokra peritään täysimääräisenä.

Perittävän vuokran määrässä on huomioitu sekä keskeneräisen asemakaavaamuutoksen vaikutus hankkeen toteuttamiseen että suojeltujen rakennusten huonosta kunnosta aiheutuvien kunnostustoimenpiteiden edellyttämien suunnittelu- ja rakennuslupamenettelyjen aiheuttamat viivästykset hankkeelle.

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

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennusten kauppakirjan kanssa.

Valtiontukiarviointi

Vuokratason markkinaperusteisuudesta on varmistuttu hankkimalla ulkopuolisen arvioitsijan arviokirja ennen tarjouskilpailun käynnistämistä. Kauppahinta/vuokra on markkinaehtoinen, joten Maailman Kaunein Sauna Oy ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.



16.10.2024

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei soveltu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Päätöskohta B

Päätöskohdassa A vuokrattaviksi esitetyt alueet ovat olleet osittain rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallinnassa kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein. Kaupungin ulkopuolisille tahoille vuokrattaessa puheena olevia alueita koskevat kaupungin sisäiset vuokratukset Y9115-19 ja Y9115-20 päätetään ja alueet poistuvat rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden hallinnasta.

Päätöskohta C

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 asuintarkoitukseen 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-alueista
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

16.10.2024

OteKymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Yleiset alueet -palvelu

PostiosoitePL 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 51 §.

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:



16.10.2024

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.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

8 (8)

16.10.2024

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.10.2024.

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