



## § 317

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi määräalalle Esplanadin puistosta kahvila-ravintolatoimintaa varten (Eteläesplanadi 1) ja sen vuokraaminen pitkäaikaisesti Helsingin Osuuskauppa Elannolle**

HEL 2020-006558 T 10 01 01 02

Eteläesplanadi 1

### **Esitys**

A)

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueesta 3P102 (91-3-9903-102, Eteläesplanadi 1) liitteen 1 mukaisen, noin 1512 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan vuokrausperiaatteiden vahvistamista seuraavin ehdoin:

- Määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 148 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.
- Vuokra-aika on 30.6.2070 saakka.
- Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Helsingin Osuuskauppa Elannolle (y-tunnus 1837954-9) vuokrataan Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueesta 3P102 (91-3-9903-102, Eteläesplanadi 1) liitteen 1 mukainen, noin 1512 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala 30.6.2070 saakka liitteen 2 mukaisin ehdoin ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää A) kohdan mukaisista vuokrausperiaatteista.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 2 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia ehdolla, että A) kohdan vuokrausperiaatteita koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Esittelijä



kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Kohdan A osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kohdan B osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Vuokralainen

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Esitysehdotus ja esitys**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Esplanadin puistossa sijaitsevalle määrälalle esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista kahvila-ravintolatoimintaa varten. Lisäksi esitetään po. määrälalan vuokraamista Helsingin Osuuskauppa Elannolle ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperiaatteista.

Vuokrausperiaatteiden vahvistaminen ja vuokraus liittyvät samanaikaisesti esitettävään Esplanadinkappelin myyntiin.

**Esittelijän perustelut**

Taustaa



Helsingin kaupunki omistaa Esplanadin puistossa sijaitsevan rakennuksen, Esplanadinkappelin, joka sijaitsee kaupungin omistamalla puistoalueella. Rakennuksen myyntiä esitetään sen nykyiselle vuokralaiselle Helsingin Osuuskauppa Elannolle kahvila-ravintolatoiminnan harjoittamista varten.

Esplanadinkappeli vaatii korjaustoimenpiteitä, joiden kustannusarvio on 7,6 miljoonaa euroa. Vastuu perusparannuksesta siirtyy rakennuksen kaupan myötä Helsingin kaupungilta rakennuksen ostajalle. Rakennuksen myynnin yhteydessä on vuokrattava pitkäaikaisesti rakennuksen ja sen toiminnan kannalta välttämätön määräala Esplanadinpuistosta.

#### Asemakaavatiedot ja vuokra-alueella sijaitseva rakennus

Vuokra-alue sijaitsee Esplanadin puistossa, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristökohde (RKY, Esplanadi-Bulevardi). Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1836, joka on vanhentunut. Alueella on voimassa rakennuskielto.

Vuokra-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas, noin 1127 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus (Esplanadinkappeli), jossa harjoitetaan kahvila-ravintolatoimintaa.

Vuokra-aluekartta on esityksen liitteenä 1.

#### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 50 vuotta, 30.6.2070 saakka. Riittävän pitkä vuokra-aika on perusteltu ottaen huomioon vuokra-alueella sijaitsevan, myytäväksi esitettävän rakennuksen peruskorjaustarve ja sen huomattavan korkeat kustannukset.

Määräalalle esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 148 euroa. Hintatasossa 3/2020 (ind. 19,73) kerrosneliömetrihintaa on noin 2 920 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 164 544 euroa.

Esitetyt hinnat perustuvat tontit -yksikön käytettävissä olevaan ulkopuoliseen arviolausuntoon.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan määräalan maanvuokrasopimukseen esitetään erityisiä ehtoja koskien rakennuksen kunnostusvelvollisuutta, lunastuskorvausta, toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä, tunnelin poistumistievarausta, vuokra-alueen liittymistä saumattomasti ympäröivään puistoon, yleis-



söwc:n peruskorjausta ja ylläpitoa sekä etuoikeutta saada vuokralle läheistä kesäkioskia.

Maanvuokrasopimuksen ehdot on laadittu yhteistyössä mm. asema-kaavoituksen, maisemasuunnittelun ja kaupunginmuseon edustajien kanssa.

Muutoin vuokrattavan määrään maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Kohdan A osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kohdan B osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Vuokralainen

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta