



17.03.2024

26 §**Alueen uudelleenvuokraaminen kahvilaa varten Kioski-Cafe Mutteri****LT Ky:lle (Lauttasaari, alue katualueesta 91-31-9901-0 ja korttelin****31001 tontista 4)**

HEL 2024-001545 T 10 01 01 04

Lauttasaarentie 2

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Kioski-Cafe Mutteri LT Ky:lle (y-tunnus 1078537-4) kahvilatoimintaa varten Helsingin kaupungin 31. kaupunginosassa (Lauttasaari) katualueesta 91-31-9901-0 ja korttelin 31001 tontista 4 noin 65 m²:n suuruisen alueen liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ja liitteenä 2 olevan vuokra-aluekartan mukaisesti
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

S0131-217

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Kioski-Cafe Mutteri LT Ky pyytää alueen uudelleenvuokraamista. Nykyinen vuokrasopimus nro 23439 (vuokraustunnus S0131-187) päättyy 30.6.2024.

Hakijalle on kahvilatoimintaa varten vuokrattu Lauttasaaresta, osoitteessa Lauttasaarentie 2, noin 65 m²:n suuruinen alue, jolla sijaitsee noin 38 m²:n suuruinen vuonna 1927 valmistunut kioski-kahvilarakennus. Nykyinen kiinteistölautakunnan (12.06.2014 338 §) vuokraus on tehty ajalle 1.7.2014–30.6.2024. Sitä on edeltänyt tilakeskuksen noin 15 m²:n suuruisen piha-alueen vuokraus hakijalle 1.7.2004–30.6.2014.

Kaavatiedot

Vuokrattava alue on rakennuksen osalta osoitettu asemakaavassa nro 10078 (1995) suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2) ja muulta osin katualueeksi asemakaavassa nro 2948 (1951). Rakennus eli niin sanottu mutterikioski on kaupunkikuvallisesti arvokas. Sen lisäksi sillä on kult-



17.03.2024

tuurihistoriallista arvoa, sillä se periytyy lauttaliikenteen ajoilta. Rakennusta ei saa purkaa, ellei rakennusvalvonta ole siihen myöntänyt lupaa. Julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa ei saa muuttaa.

Yleiskaavassa (2016) vuokrattava alue on kantakaupunkia (C2).

Alueen vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään alueen vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti. Asemakaavoitus puoltaa vuokrausta.

Alueen vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen ja liitekartan mukainen vuokra-alue ajalle 1.7.2024–30.6.2034.

Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 7 272,25 euroa.

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 314 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 7 272,25 euroa (ind. 2316). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.

Maanvuokran vuokranmääräytymisperusteena on aiemmassa sopimuksessa käytetty elinkustannusindeksiin sidottua pääoma-arvoa 165,26 euroa/k-m² (ind. 100), joka vastaa nykyarvoa noin 3 827,50 euroa/k-m² (ind. 2316) sekä viiden prosentin vuotuista tuottoa. Käytetty pääoma-arvo vastaa edelleen markkina-arvoa, jonka puolueeton arvioitsija on alueelle määrittänyt (Hintavyöhykekartta 2023, GEM Valuation Oy). Näin ollen nykyinen vuokra saadaan laskemalla:
 $38 \text{ k-m}^2 \times 165,26 \text{ e/k-m}^2 \times 5 \% \times 23,16$

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokra-alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun käyttämin tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin lisättynä vuokra- aluetta koskevin ympäristöehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön 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



17.03.2024

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 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Karttaliite

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 26 §.

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 tiedoksi-saannista.

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, 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:



17.03.2024

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi 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

6 (6)

17.03.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.03.2024.

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