



26.11.2020

129 §**Tilasta 91-405-5-37 määräalan (n. 1742 m²) uudelleen vuokraaminen Herttoniemen hiihtäjät ry:lle yhdistyskäyttöön**

HEL 2020-011754 T 10 01 01 04

Hiihtomäentie 34a

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata uudelleen Herttoniemen hiihtäjät ry:lle (y-tunnus 3023715-6) yhdistystoimintaan Helsingin Herttoniemessä sijaitsevasta kiinteistöstä 91-405-5-37 noin 1742 m² suuruisen määräalan (osoite Hiihtomäentie 34a) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ja liitteenä 2 olevan karttaliitteen mukaisesti
- vuokrasopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen allekirjoittavat tätä vuokrausta koskevan maanvuokrasopimuksen
- vuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että vuokralainen maksaa allekirjoitushetken mennessä maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisen vakuuden
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia

S0143-612

Päätöksen perustelut**Hakija ja vuokraustarve**

Herttoniemen hiihtäjät ry pyytää, että sille vuokrataan uudelleen yhdistystoimintaan päätösesityksen mukainen määräala kiinteistöstä.

Hakija on yleishyödyllinen yhdistys, jonka toimintaan kuuluu erilaisia urheilulajeja. Hakija käyttää vuokra-alueella olevia rakennuksia yhdistyksen kokoontumis- ja juhlatiloina. Rakennuksen yläkerrassa on ns. talonmiehen asunto.

Yhdistys on ollut vuokralaisena kyseisellä paikalla jo vuodesta 1948 alkaen (sopimus 2770/1.3.1948). Yhdistys on vaihtanut nimensä 16.1.2014 Herttoniemen hiihtäjät ry:ksi. Aikaisempi vuokralainen, Helsingin työväen hiihtäjät ry, oli toiminnassa 26.6.1943-15.1.2014.



26.11.2020

Kaava- ja kiinteistötiedot

Esitettävä vuokra-alue on asemakaavassa nro 2556 (1946) osoitettu puistoksi. Alueelle on valmisteilla täydennysrakentamiseen tähtäävä asemakaava. Yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Vuokra-alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta, mutta alueella sijaitsee puinen päärakennus ja talousrakennus. Päärakennus on tiettävästi tuotu paikalleen muualta Helsingistä, mahdollisesti entisen öljysataman alueelta, 1930- tai 1940-luvulla.

Varaustilanne

Esitettävää vuokra-aluetta ei ole varattu. Uudelleenvuokraukselle on saatu puolto asemakaavapalveluista.

Hakijalle vuokraus

Hakijalle esitetään vuokra-alueen vuokraamista uudelleen päätösehdotuksen mukaisesti.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja tarve soveltuvat tilapäisesti kyseiselle vuokra-alueelle toiminnan luonne huomioon ottaen.

Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen vuokra-alue 1.1.2021 – 31.12.2029.

Vuokra-alueen vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on perusteltua käyttötarkoitus ja toiminnan luonne huomioon ottaen.

Lisäksi kaupunki ei tarvitse vuokra-aluetta esitettävänä vuokra-aikana omaan käyttöön eikä toiselle luovutettavaksi rakentamiseen eikä muuhun käyttöön.

Vuokra

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 148,58 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 2937,50 euroa (ind. 1977). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.

Vuokra-alueesta ei ole teetetty erillistä arviokirjaa vuokra-ajan lyhyys ja pieni rakennusoikeuden määrä huomioiden. Vuokran määrä perustuu yleishyödyllisten tilojen osalta hintatasoon 250 euroa/k-m², jota on käy-



26.11.2020

tetty myös tänä vuonna eri puolilla Helsinkiä jatkettavien ja uudistettavien yleishyödyllisiin tarkoituksiin vuokrattujen tonttien vuokran perusteena (GEM Property/ 20.5.2020). Rakennuksen yläkerroksen pienen asuinhuoneiston osalta peritään kuitenkin kaksinkertaista vuokraa perustuen hintatasoon 500 euroa/k-m². Kaupunginvaltuusto (11.3.2020, 85 §) on hyväksynyt vuokrausperusteeksi lähellä sijaitsevalle uudisasuinkerrostalotontille n. 820 euroa/k-m² ja uudispientalotontilla hintatason arvioidaan olevan vähintään 20 prosenttia korkeampi. Huomioon ottaen kuitenkin, että tässä on kyse uudelleen vuokrattavalla vuokra-alueella sijaitsevan vanhan rakennuksen yläkerroksessa sijaitsevasta pienestä ns. talomiehen asunnosta ja se on sivukäyttötarkoitus, voidaan kohtuullisena vuokran perusteena olevana hintatasona pitää ilman erillistä arviokirjaa edellä sanottua 500 euroa/k-m².

Vuokra-alueella olevan rakennuksen pinta-ala on käytettävissä olevien tietojen mukaan 188 k-m², josta 47 k-m² on asuinkäytössä (yläkerran asunto). Uusi vuosivuokra on näin ollen 2937,50 euroa (47 k-m² x 500 euroa/k-m² x 5 % + 141 k-m² x 250 euroa/k-m² x 5 %, 1 175 euroa + 1 762,50 euroa = 2 937,50 euroa), joka elinkustannusindeksissä 1951=100 on 148,58 euroa (2 937,50 euroa / ind. 19,77).

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokra-alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikön käyttämin tavanomaisin tilapäisvuokrasopimusehdoin lisättynä vuokra-alueita koskevin ympäristöehdoin sekä alla olevalla erityisehdolla.

Vuokra-alueella olevan rakennuksen (pysyvä rakennustunnus 35287) yläkerrassa sijaitsevaa, n. 47 m² suuruista asuntoa voidaan käyttää yhdistyksen asuntona, koska vuokralainen on toimittanut rakennusvalvontapalveluiden kirjallisen hyväksymisen siitä, että kyseinen huoneisto soveltuu asumiskäyttöön.

Muulla vuokra-alueella ja sillä olevissa muissa rakennuksissa, rakennelmissa, ajoneuvoissa, vaunuissa tai vastaavissa ei saa asua eikä harjoittaa majoitustoimintaa. Mikäli vuokra-alueella rikotaan tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kuukausittain laiminlyönnin ajalta yhden kuukauden vuosivuokraa vastaavan summan sopimus-sakkona.

Edellä sanottu ei poista vuokranantajan oikeutta hakea vuokrasopimuksen purkua vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta koskevan ehdon rikkomisen perusteella.

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa vuokra-alueella rakennustöitä.

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



26.11.2020

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209
tuomas.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Kartta vuokra-alueesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



26.11.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 129 §.

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 tiedoksisaannista.

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:

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



26.11.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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)

26.11.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.11.2020.