



15.11.2021

**135 §****Tontin uudelleenvuokraus Elisa Oyj:lle (Vartiokylä, tontti 45126/2)**

HEL 2021-011874 T 10 01 01 02

Myllytuvatie 1

**Päätös**

Yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päättää:

- vuokrata uudelleen Elisa Oyj:lle (y-tunnus 0116510-6) Helsingin Vartiokylässä sijaitsevan tontin 45126/2 (3 280 m<sup>2</sup>, 1 312 k-m<sup>2</sup>, Myllytuvatie 1) puhelinkeskusta varten toistaiseksi yhden vuoden irtisanomisajoin 1.1.2020 alkaen liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 10888 päätty-mään 31.12.2019 (L2145-1)
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L2145-23

**Päätöksen perustelut**

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen puhelinkeskusta varten, koska sopimuksen vuokra-aika on päättynyt jo 31.12.2019. Sopimus uusitaan nyt taannehtivasti.

Päättyneen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika oli 1.1.1978 – 31.12.2019.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10260 (1996), jossa se on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (ET). Tontin pinta-ala on 3 280 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 312 k-m<sup>2</sup> (tehokkuusluku e=0,4). Tontilla olevaan rakennukseen saa rakentaa puhelinkeskuksen lisäksi neljä asuntoa.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4).

Tontilla sijaitsee 2-kerroksinen ja 900 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen puhelinkeskus, jonka kerrosalasta 301 k-m<sup>2</sup> on asuinkäytössä.



15.11.2021

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa puhe-  
linkeskustoimintaa.

#### Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen  
tontti toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella yhden  
vuoden irtisanomisajoin.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on  
perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoi-  
tettu yhdyskuntateknistä huoltoa varten ja yleiskaavassa osoitettu  
asuntovaltaiseksi alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus  
puoltavat tontin vuokraamista lyhyellä aikavälillä.

Uudelleenvuokraukselle ei ole myöskään estettä, koska tontilla oleva  
rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat tyydyt-  
tävässä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon  
ottaen.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset  
velvoitteensa.

Uudelleenvuokraus tehdään taannehtivasti 1.1.2020 alkaen.

#### Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 8  
047,64 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 518,83 euroa elinkustannusin-  
deksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 10 511,50 euroa (ind.  
2026).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten  
kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötar-  
koituksen mukaiseen markkinaehtoiseen yksikköhintaan, joka on puhe-  
linasemakäytön 599 k-m<sup>2</sup>:n osalta 8,64 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindek-  
sissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 175 euroa/k-m<sup>2</sup>  
(ind. 2026). Rakennuksen sivukäyttötarkoituksena olevan asuinkäytön  
301 k-m<sup>2</sup>:n osalta uusi vuosivuokra perustuu yksikköhintaan 17,28 eu-  
roa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind. 100), joka vastaa  
nykyrahassa 350 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2026). Lisäksi em. perusteilla lasket-



15.11.2021

tava uusi vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 14.12.2020).

Esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 1 §:än esitetään ehtoa, että vuokralaisella on oikeus pitää tontilla rakennusta, johon on toteutettu korkeintaan 599 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta puhelinkeskuskäyttöön ja korkeintaan 301 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta asutokäyttöön.

Muuten uudelleen vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin yhdyskuntateknistä tonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

15.11.2021

**Ote**

Vuokralainen

Maka / Make

**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 1

**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**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 135 §.**

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 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



15.11.2021

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

15.11.2021

---

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 15.11.2021.