



06.02.2024

Asia/19

§ 87

Eläintarha-alueen vuokraaminen uudelleen Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle (Mustikkamaa-Korkeasaari, alue kiinteistöstä 91-432-5-2)

HEL 2023-007746 T 10 01 01 02

Korkeasaari 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle (Y-tunnus 2864471-3) liitekarttaan 1 merkityn, noin 252 138 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 91-432-5-2 eläintarhatoimintaa varten takautuvasti ajalle 1.1.2024 - 31.12.2053 liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti ja
- 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.

(S0119-14)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



Vuokralainen

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen 31.12.2053 saakka Korkeasaaren ja Palosaaren alueilla sijaitseva noin 25,2 hehtaarin suuruinen alue eläintarhatoimintaa varten.

Esittelijän perustelut

Aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr pyytää päätösesityksen mukaisen alueen vuokraamista uudelleen eläintarhatoimintaa varten, sillä alueen maanvuokrasopimus on päättynyt 31.12.2023.

Päättyneen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika oli 1.1.1994 - 31.12.2023 ja vuokra-alueen pinta-ala oli noin 248 113 m² kattaen koko Korkeasaaren sekä Palosaaren alueet.

Vuokra-alueella on voimassa asemakaavat nro 9222 (1987), 12305 (2017) ja 12520 (2019). Eläintarha-alueeksi osoitettu alue ja sen rakennusoikeus ovat muuttuneet vuokra-aikana mm. Kruunuvuorenranan joukkoliikenneyhteyden mahdollistavan asemakaavamuutoksen nro 12305 myötä. Edellä mainittujen asemakaavojen mukaisen eläintarha-alueen (VE, kiinteistötunnus 91-19-9903-4) pinta-ala on nykyisin noin 245 220 m² ja sen rakennusoikeus on 21 940 k-m².

Yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi.

Eläintarha-alueella sijaitsee vuonna 2021 tehdyn selvityksen mukaan 63 rakennusta ja rakennelmaa, joista suuri osa on eläintiloja. Tarharakennusten lisäksi tilat sisältävät muun muassa varastoja, asuinrakennuksia henkilökunnan käyttöön sekä ravintola- ja myymälätiloja. Rakennettua kerrosalaa on noin 16 695 k-m². Vuokrattaville vesialueille on sijoitettu vesiliikennelaituri, hyljeallas sekä Hylkysaaren yhdyssillat.

Alueen uudelleenvuokraus



Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen alue 31.12.2053 saakka eläintarhatoimintaa varten.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.9.2017 (323 §) perustaa Korkeasaaren eläintarhan säätiö sr -nimisen säätiön ja hyväksyä Korkeasaaren eläintarhan toiminnan siirtämisen kaupungin keskushallintoon kuuluneelta Korkeasaaren eläintarhalta perustettavan säätiön hoidettavaksi 1.1.2018 lukien. 31.12.2023 päättynyt maanvuokrasopimus oli tehty kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein. Säätiön perustamista koskevan päätöksen mukaisesti maanvuokrasopimus päivitetään nyt vastaamaan kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisia, kaupungin ulkopuolisia vuokrauksia koskevia, käytäntöjä muun muassa maanvuokran osalta.

Vuokra-alue muuttuu nyt uudelleen vuokrattaessa vastaamaan voimassa olevien asemakaavojen mukaista eläintarha-aluetta sekä vuokralaisen käytössä olevia, yhteensä noin 6 918 m²:n suuruisia, vesialueita.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle tai kiinteistölle.

Alueen vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska vuokrattava alue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu eläintarha-alueeksi ja yleiskaavassa merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi. Sijainti- ja asemakaavakarttaote ovat esityksen liitteenä 3.

Kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavoitus-yksikkö ja asemakaavoitus-palvelu puoltavat alueen vuokraamista.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Alueen uusi vuosivuokra

Alueen 31.12.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen mukainen vuoden 2023 vuokra oli 165 690,79 euroa (virallisen elinkustannusindeksin vuoden 2022 pistelukujen keskiarvolla 2161).

Alueen uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 19 792,83 euroa, joka vastaa nykyrahassa noin 458 797,80 euroa (2023:10 pisteluvulla 2318).

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



Uusi vuosivuokra perustuu maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen vuokra-alueen markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 1,57 euroa/m², joka vastaa nykyrahassa (2023:10 pisteluvulla 2318) noin 36 euroa/m², sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu vuokra-alueen pinta-alaan 252 138 m².

Vuosivuokrasta peritään 58,33 % toiminnan kausiluonteisuuden perusteella. Eläintarha toimii talvisin asiakkaiden osalta supistetuin aukioloajoin ja kävijämäärät ovat merkittävästi alhaisemmat. Eläinten hoitotarpeiden takia toimintaa ei kuitenkaan ole täysin mahdollista lakkauttaa talvikaudeksi. Kaupungilla on oikeus tarkistaa perittävää osuutta vuokrasta, mikäli talvikauden kävijämäärät nousevat merkittävästi. Korkeasaaren kävijämääriä koskevat kuukausittaiset tilastotiedot ovat esityksen oheismateriaalina nro 1.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (7.7.2023 GEM Valuation Oy).

Lisäksi edellä mainituin perustein määräytyvästä vuosivuokrasta peritään 90 % 31.12.2026 saakka, johtuen siitä, että noin 10 % vuokra-alueesta ei tilapäisesti ole vuokralaisen käytettävissä kaupungin toteuttamien Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneväylien (Kruunusillat-hanke) rakennustöiden vuoksi. Rakennustyömaina olevien alueiden lisäksi edellä mainittu alue sisältää eläintarha-alueeseen asemakaavassa nro 12305 liitetyn, Kruunusilltojen rakennustöiden yhteydessä toteutettavan meritäyttöalueen sekä meluhaittojen takia, luonnonsuojelua koskevien viranomaismääräysten perusteella, tyhjennetyt tarha-alueet. Kartta alueista, jotka eivät ole vuokralaisen käytössä, on esityksen oheismateriaalina nro 2.

Perittävä alkuvuosivuokra 31.3.2025 saakka edellä mainituin perustein on 217 942,72 euroa.

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä alueen uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan alueen maanvuokrasopimuksen 25 §:än esitetään erityistä ehtoa, jonka mukaan vuokranantajalla on oikeus irtisanoa



6 kuukauden irtisanomisajalla esityksen liitteenä 1 olevaan karttaan merkitty Hylkysaarensalmen noin 3 300 m²:n suuruinen vesialue ja, mikäli vuokranantaja sitä vaatii, vuokralaisen tulee luovuttaa alueella olevat siltarakenteet vuokranantajan omistukseen korvauksetta. Alueella on vireillä Hylkysaarta ja Hylkysaarensalmea koskeva asemakaavan muutos ja puheena oleva irtisanomisoikeus varataan alueen mahdollista kehittämishanketta varten.

Muuten uudelleen vuokrattavan alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos liitteineen
- 3 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Korkeasaaren kävijämäärien vertailu kuukausittain 1998-2022
- 2 Vuokra-alueen osat, joiden käyttö on estynyt

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus | Esitysteksti Liite 1 Liite 2 |
| Vuokralainen | Esitysteksti |



06.02.2024

Asia/19

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu