



11.04.2024

20 §**Tontin ja alueen vuokraaminen Jollaksesta Ahtola-kulttuurisäätiö sr:lle (Laajasalo, kaavatontti 49244/4 ja alue kiinteistöstä 91-49-244-3)**

HEL 2023-010030 T 10 01 01 02

Jollaksentie 54

Päätös**A**

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Ahtola-kulttuurisäätiö sr:lle (Y-tunnus 0426758-9) Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo) sijaitsevan, asemakaavan nro 12686 mukaisen, suunnitellun tontin 49244/4 (osapinta-ala kiinteistöstä 91-49-244-3, 804 m²) ja liitteeseen nro 1 merkityn, noin 150 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 91-49-244-3 seuraavin ehdoin:

- Suunniteltu tontti 49244/4 vuokrataan ravintola-, leipomo-, taide- ja terapiatilaa varten maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien 31.1.2054 saakka, kuitenkin enintään 30 vuodeksi liitteenä nro 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(L1149-18)

- Liitteeseen 2 merkitty alue vuokrataan varastointi, puu- ja taidetyö- sekä näyttelytilaa varten allekirjoituspäivästä lukien 31.1.2054 saakka, kuitenkin enintään 30 vuodeksi liitteenä nro 3 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(L1149-20)

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti muuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudelle, sisäisin vuokrausperiaattein vuokratun, Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo) sijaitsevan, pääosin Jollaksen kartanonpuiston alueelle sijoittuvan alueen vuokrausta (vuokraustunnus Y9149-43) siten, että vuokra-alueen pinta-ala on noin 36 450 m² entisen 37 405 m²:n asemasta liitekartan nro 4 mukaisesti päätöskohdan A mukaisten maanvuokrasopimusten allekirjoituspäivästä lukien. Muut ehdot pysyvät ennallaan.

(Y9149-43)



11.04.2024

C

Tontit-yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta päätöskohtien A ja B mukaiset maanvuokrasopimukset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

Päätöksen perustelut**Päätöskohta A**

Vuokra-alueet sijaitsevat Jollaksen kartanonpuiston asemakaava-alueella, jolla on voimassa asemakaava nro 12686. Sijaintikartta on esityksen liitteenä nro 5.

Suunniteltu tontti 49224/4 on merkitty asemakaavaan palvelurakennusten korttelialueen tontiksi, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas (P/s). Tontilla sijaitsee vuokralaiselle tämän vuokrauksen yhteydessä myytävä noin 376 k-m²:n suuruinen rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-2).

Liitteen 2 mukainen vuokra-alue sijaitsee Jollaksen kartanonpuiston alueella, joka merkitty asemakaavassa kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai puistohistoriallisesti arvokkaaksi puistoksi. Vuokrattava, noin 150 m²:n suuruinen alue muodostuu vuokralaiselle tämän vuokrauksen yhteydessä myytävän noin 67 k-m²:n suuruisen rakennuksen rakennusala (li=liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala) ja sen pihapiiristä. Rakennus on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka on asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-2).

Vuokra-alueiden rajoista sekä maanvuokrasopimusten erityisehdoista on sovittu vuokralaisen, tilapalveluiden, asemakaavoituksen sekä kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun välisissä neuvotteluissa.

Vuokrien määrät perustuvat ulkopuoliselta asiantuntijalta tilattuun arvio- lausuntoon (Retta Management Oy 17.2.2023) sekä alueilla sijaitsevien rakennusten rakennusoikeuksiin (376 k-m² ja 67 k-m²) ja viiden prosentin tuottoon. Virallisen elinkustannusindeksin pistelukua "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaava pääoma-arvo kummallakin vuokrauksella on 11,90 euroa/k-m², joka vastaa marraskuun 2023 indeksin (2310) mukaista noin 275 euroa/k-m². Tällöin virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi suunnitellun



11.04.2024

tontin 49224/4 osalta muodostuu 223,72 euroa ja vuosivuokraksi 31.3.2025 saakka 5 167,93 euroa. Liitteen nro 2 mukaisen vuokra-alueen osalta virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastavaksi perusvuosivuokraksi muodostuu 39,87 euroa ja vuosivuokraksi 31.3.2025 saakka 921,00 euroa.

Alueiden ja niillä sijaitsevien rakennusten erityispiirteet on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvien osien liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimukset tulevat voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksia koskevan kauppakirjan kanssa.

Päätöskohta B

Päätöskohdassa A vuokrattaviksi esitetyt alueet ovat olleet rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallinnassa kaupungin sisäisin vuokrausperiaattein. Kaupungin ulkopuoliselle taholle vuokrattaessa sisäistä vuokrausta muutetaan siten, että päätöskohdan A mukaiset alueet poistuvat rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallinnasta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on siirtänyt 4.4.2023 § 195 tontit-yksikön päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevan rakennetun kiinteistön yritys- tai asuintarkoitukseen enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, jos tämä samalla myy toimivaltansa rajoissa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle.

Kaupunkiympäristölautakunta on siirtänyt 4.4.2023 § 196 tontit-yksikön päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielimien päättämien sopimusten välisistä muutoksista ja lisäyksistä.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta vuokra-alueesta - Kivimakasiini NA52/24001
- 2 Sijaintikartta
- 3 Sopimusluonnos - Kivimakasiini
- 4 Sopimusluonnos - Paja



11.04.2024

5

Uusi vuokra-alue - NA52_24002

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 20 §.

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 tiedoksaannista.

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:



11.04.2024

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

11.04.2024

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.04.2024.

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