



## § 559

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi määrälalle Kaisaniemenpuistosta kahvila-/ravintolatoimintaa varten (Kluuvi, Kaisaniemenranta 6)

HEL 2021-006386 T 10 01 01 02

Kaisaniemenranta 6

## Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamista karttaliitteen 1 mukaiselle, noin 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määrälalle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) puistoalueesta 91-2-9903-10 seuraavin ehdoin:

- Määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 49,27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa tammikuun 2021 indeksin pisteluvun 1987 mukaista 979 euroa/k-m<sup>2</sup>.
- Vuokra-aika on 31.12.2071 saakka.
- Muutoin noudatetaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen (liite 2) ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1102-9

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Liite 1 vuokra-aluekartta Kaisaniemi
- 2 Liite 2\_26187



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunki

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaisaniemenpuistossa sijaitsevalle 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle esitetään vuokrausperiaatteiden määrittämisestä kahvila-/ravintolatoimintaa varten.

## Esittelijän perustelut

### Tietoja hankkeesta

Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle on vuokrattu (tontit-yksikön päällikkö 11.3.2021 § 21) ajalle 1.4.2021-31.3.2051 noin 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala Kaisaniemenpuistosta kahvila-/ravintolatoimintaa varten.

Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa on todettu, että vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2071 saakka, jos kaupunginvaltuusto vahvistaa myöhemmin vuokrausperiaatteet 31.12.2071 saakka. Riittävän pitkä vuokra-aika on tarpeen vuokra-alueella sijaitsevan, suojellun rakennuksen huomattavia kustannuksia aiheuttavan kunnostuksen takia.

### Asemakaava ja alueella sijaitseva rakennus

Vuokra-alue asemakaavassa nro 11808 puistoaluetta (VP/s, Kaisaniemenpuisto) ja sille on osoitettu rakennusala ravintolarakennukselle (Ka1). Vuokra-alueella sijaitsee noin 726 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennusteollisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ravintolarakennus (Ravintola Kaisaniemi), joka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Rakennus on huonokuntoinen ja vaatii merkittäviä korjauksia.



Helsingin kaupunki on myynyt puheena olevan rakennuksen Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle (tontit-yksikön päällikkö 11.3.2021 § 22), joka kunnostaa tilat kahvila-/ravintolatoimintaa varten.

#### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 50 vuotta, vuoden 2071 loppuun saakka.

Määräalalle esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa (pääoma-arvo) 49,27 euroa. Hintatasossa 1/2021 (ind. pisteluku 1987) määräalan kerrosneliömetrihintaa on 979 euroa.

Määräalan vuokra perustuu edellä mainittuun pääoma-arvoon sekä rakennusoikeuteen (726 k-m<sup>2</sup>) ja kaupunginvaltuuston päättämään (1.10.1980 asia nro 18) viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Näillä perusteilla vuosivuokra määräalasta on tällä hetkellä noin 35 538 euroa.

Esitettävät hinnat perustuvat puolueettoman arvioitsijan (Catella Property Oy 20.9.2020) laatimaan arviokirjaan.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

#### Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Liite 1 vuokra-aluekartta Kaisaniemi
- 2 Liite 2\_26187

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet



12.10.2021

Asia/16

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Vuokralainen

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2