



16.06.2023

25 §**Alueen vuokraaminen Mustikkamaalta (Kiinteistö 91-432-5-2, Mustikkamaa-Korkeasaari)**

HEL 2022-011765 T 10 01 01 03

Päätös

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata ***** ja ***** perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 19. kaupunginosassa (Mustikkamaa-Korkeasaari) karttaliitteeseen 1 merkityn, noin 983 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 91-432-5-2 osoitteessa Mustikkamaanpolku 2 kahvila-ravintolaa varten. Alue vuokrataan 30 vuodeksi maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä. Muutoin noudatetaan liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

B

Tontit -yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön ja lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta päätöskohta A:ssa mainitun sopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Sopimuksen voi allekirjoittaa kun toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös 6.6.2023 § 32 koskien kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan vuokra-alueen muuttamista on saanut lain voiman.

(L1119-6)

Päätöksen perustelut

Alueen vuokraaminen

Vuokra alue on asemakaavassa nro 10230 osittain uimaranta-alueetta (VV) ja osittain lähivirkistysaluetta ja kansanpuistoa (VL-1) ja sillä sijaitsee vuokralaiselle tämän vuokrauksen yhteydessä myytävä noin 66 k-m²:n suuruinen ravintolarakennus.

Vuokraus perustuu avoimeen kilpailuun, jossa vuokra-alueella sijaitseva rakennus myytiin yhden (1) euron hinnalla maanvuokratarjouksen ja alueelle sekä rakennuksen käyttötarkoitukseen sopivan liiketoimintasuunnitelman perusteella. Rakennuksen käyttötarkoituksen turvaamiseksi edellytettiin, että suunnitellun toiminnan tulee olla kahvila- ja/tai



16.06.2023

kioskitoimintaa. Lisäksi hakija sai esittää rakennukseen enintään 45 k-m²:n suuruista laajennusta. Kilpailuesite on päätöksen liitteenä 3.

Kilpailu järjestettiin 12.12.2022-14.2.2023 ilmoittamalla rakennus myytäväksi hel.fi -sivustolla ja lähettämällä tiedote tonttivahti-uutiskirjeenä 325 vastaanottajalle. Kohteessa järjestettiin yksityisesittelyjä pyynnöstä.

Määräaikaan 14.12.2023 klo 12:00 mennessä kohteesta tehtiin kolme (3) tarjousta. Kilpailun voittajaksi valittiin korkeimman vuokratarjouksen sekä alueelle/rakennukseen sopivan liiketoimintasuunnitelman esittänyt yksityishenkilöistä koostuva ryhmä.

Vuokran määrä perustuu vuokratarjoukseen sekä rakennuksen (66 k-m²) ja sen laajennuksen (45 k-m²) mukaisiin rakennusoikeuksiin sekä viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Pääoma-arvo, joka vastaa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 on 43,69 euroa/k-m², joka vastaa huhtikuun 2023 pisteluvulla (2289) noin 1 000 euroa/k-m². Tällöin perusvuosivuokraksi muodostuu 240,29 euroa vuodessa ja vuosivuokraksi 31.3.2025 saakka 5 500,24 euroa.

Vuosivuokrasta peritään maanvuokrasopimuksen alkupäivästä lukien 20 % ensimmäisen vuoden ajalta, toisen vuoden ajalta 50 % ja sen jälkeen 100 %.

Tarjotun vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Jones Lang LaSalle Finland Oy 3.10.2022).

Vuokralaisen, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun ja viereistä uimaranta-aluetta hallinnoivan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa on sovittu vuokra-alueen (noin 983 m²) rajoista sekä maanvuokrasopimuksen erityisehdoista. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksen kauppakirjan kanssa.

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on päättänyt 6.6.2023 § 32 muuttaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle sisäisin vuokrausperiaattein vuokrattua aluetta siten, että nyt vuokrattava maa-alue siirtyy kaupunkiympäristön toimialan hallintaan edelleen vuokrattavaksi. Päätöksen oikaisuvaatimusaikaa on kuitenkin yhä jäljellä nyt rakennuksen myynnistä ja vuokrauksesta päätettäessä. Näin ollen puheena olevien sopimusten täytäntöönpanon edellytykseksi asetetaan, että edellä mainittu aluejärjestelyä koskeva päätös on saanut lain voiman.



16.06.2023

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 asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, jos tämä samalla myy toimivaltansa rajoissa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta NA52/23041
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos
- 3 Esite

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus
Tarjoajat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 25 §.

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 oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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



16.06.2023

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi 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

6 (6)

16.06.2023

Miia Pasuri
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.06.2023.