



01.12.2022

140 §**AHL-tontin uudelleenvuokraus (Kaarela, tontti 33104/5)**

HEL 2022-011972 T 10 01 01 02

Runonlaulajantie 70

Päätös

Yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päättää:

- vuokrata uudelleen yksityishenkilöille Helsingin Kaarelassa sijaitsevan AHL-tontin 33104/5 (2 672 m², 700 k-m², Runonlaulajantie 70) asumista sekä kerho-, sosiaali-, vapaa-ajan- ja liiketilaa varten 1.1.2023 – 31.12.2052 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 13909 päättymään 31.12.2022 (L1133-6)
- 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.

L1133-43

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralaiset pyytävät päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen, koska vuokra-aikaa on päättymässä 31.12.2022. Vuokraus on alkanut 1.1.1987.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8330 (1982), jossa se on osoitettu AHL II-tontiksi, jolle saa sijoittaa 150 k-m² asuntokerrosalaa, 200 k-m² kerho-, sosiaali- ja vapaa-ajantilojen kerrosalaa ja 350 k-m² liiketilojen kerrosalaa. Tontin pinta-ala on 2 672 m² ja rakennusoikeus yhteensä 700 k-m².

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

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, joista toiseen on toteutettu asuntoja 150 k-m² ja liikerakennusoikeutta 122 k-m², ja toiseen taas on toteutettu 200 k-m² kerho-, sosiaali- ja vapaa-ajantilojen kerrosalaa ja 228 k-m² liikerakennusoikeutta. Tontilla olevia rakennuksia käytetään asumisen



01.12.2022

lisäksi kerhotilana, ja osa on vuokrattuna huoneenvuokrasopimuksella liiketoimintaan.

Vuokralaiset ovat sopineet tontin hallinnasta keskenään maanvuokrasopimuksen liitteenä 1 olevalla hallinnanjakosopimuksella.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2052 saakka.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

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

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on nykyrahassa 7 542,72 euroa.

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 755,30 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 15 250,77 euroa (ind. 2173).

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

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan, joka on asuntorakennusoikeuden 150 k-m²:n osalta 46,02 €/k-m² (ind.100) ja nykyrahassa 1 000 €/k-m² (ind. 2173), kerho-, sosiaali-, ja vapaa-ajan tilan 200 k-m²:n osalta 11,50 €/k-m² (ind.100) ja nykyrahassa 250 €/k-m² (ind. 2173), liikerakennusoikeuden 350 k-m²:n osalta 13,81 €/k-m² (ind.100) ja nykyrahassa 300 €/k-m² (ind. 2173), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.



01.12.2022

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec Valuation Oy, 29.9.2021).

Lisäksi 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 erityistä ehtoa, että vuokralaisella on oikeus toteuttaa vuokra-alueelle korkeintaan 150 k-m² asuntorakennusoikeutta, 200 k-m² kerho-, sosiaali-, ja vapaa-ajantilaa sekä 350 k-m² liikerakennusoikeutta, koska tontin vuokra perustuu tähän.

Lisäksi sopimuksen 25 ja 26 §:iin on otettu rasitteenluonteinen ehto mahdollisesti sijoitettavista johdoista ja harjoitetun toiminnan luonteesta. 27 §:n mukaan vuokralaiset ovat velvollisia noudattamaan maanvuokrasopimuksen liitteenä olevaa hallinnanjakosopimusta, jota on noudatettu myös aiemman maanvuokrasopimuksen perusteella.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin 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-m².

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimuksen liite 1 hallinnanjakosopimus

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

01.12.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**Maaomaisuuden kehittä-
minen ja tontit -palvelu
Vuokralaiset**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta**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 140 §.

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 tiedoksisaannista.

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



01.12.2022

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)

01.12.2022

Ilkka Aaltonen
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.12.2022.