



08.12.2022

145 §**Alueen uudelleenvuokraaminen matkaviestintukiasemaa varten
Telia Towers Finland Oy:lle, Laajasalo, Jollas (91-412-1-310)**

HEL 2022-010589 T 10 01 01 03

Meri Perttilän polku

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata uudelleen Telia Towers Finland Oy:lle (Y-tunnus 2933075-9) Helsingin kaupungin 49. (Laajasalo) kaupunginosan kiinteistön 91-412-1-310 alueelta noin 35 m²:n suuruisen alueen mastoa (36 m) ja laitesuojaa (9 k-m²) varten 1.12.2022 lukien toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin kuitenkin kauintaan 30.11.2032 saakka sopimusluonnoksen (liite 1) ja karttaliitteen (liite 2) mukaisesti
- merkitä maanvuokrasopimuksen nro 24791, vuokratunnuksella S0149-237 päättymään 30.11.2022
- vuokrasopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen allekirjoittavat tätä vuokrausta koskevan maanvuokrasopimuksen
- vuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että vuokralainen maksaa allekirjoitushetken mennessä maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisen vakuuden
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Uusi vuokratunnus

- Uusi vuokratunnus S0149-250

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Telia Towers Finland Oy pyytää 7.9.2022 lähetetyllä sähköpostilla, että kaupunki vuokraisi sille uusittavaa matkaviestintukiasemaa varten päätösesityksen mukaisen alueen Jollaksesta.



08.12.2022

Tukiasema koostuu 36 metriä korkeasta mastosta aikaisemman 30 metrin sijaan ja n. 9 k-m² laitesuojasta.

Matkaviestintukiasema tuottaa lähialueelle puheluiden lisäksi suurta datakapasiteettia vaativia langattomia telepalveluita (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut) joiden nopean ja häiriöttömän toimivuuden vuoksi vanha vuonna 2009 perustettu tukiasemia korvataan uudella tekniikalla sekä mastoa korottamalla yhteiskäyttömastoksi, johon voidaan sijoittaa myös muiden operaattoreiden laitteita.

Kaava ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on 11.10.2002 vahvistetussa asemakaavassa nro 10750 osoitettu puistoksi (VP).

Osayleiskaavassa v.2016 alue on asuntovaltaista-alueetta (A4).

Hakija on ollut yhteydessä maankäytön yleissuunnittelun teknistaloudelliseen suunnitteluun (myle) tukiaseman uusimista ja muutoksia suunniteltaessa ja he puoltavat vuokrausta.

Asemakaavoitus puoltaa myös vuokrausta, kunhan uusi masto toteutetaan vanhan maston paikalle (viereen). Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Päätöksen perustelu

Jollaksessa ns. Tonttuvuoren matkaviestintukiasema on ensimmäisen kerran vuokrattu rakennusviraston katu- ja puisto-osaston palvelutöiden alueidenkäyttöpäällikön päätöksellä 7.10.2009 29 §.

Tukiaseman vuokrauksen uusiminen on tarpeellista uuden tekniikan ja laitesuojan ahtauden takia. Mastoa on tarkoitus korottaa noin kuusi metriä, jolloin se kohoaisi metsänrajan yli parantaen merkittävästi kuuluvuutta.

Nykyinen tukiasema sijaitsee kahden hyvin erilaisen rakennuskannan välissä. Rantakiinteistö, yhdistyskäytössä kesäisin oleva, Villa Salmela edustaa 1800-luvun lopun huvila-asutusta (maisema- ja kulttuuriympäristö) ja länsipuolelta saavuttaessa asutuksen muodostaa kadun varteen rakennettu 2010-luvun moderni arkkitehtuuri valkoisine rappauksineen ja suurine lasiparvekkeineen ja ikkunoineen.

Asemakaavoitukselta pyydetyn lausunnon mukaan uudelleenvuokraus entiselle paikalle on mahdollista, mutta Villa Salmelan ympäristöhistoriallisen selvityksen mukaan nykyisen maston on todettu heikentävän



08.12.2022

huvilaympäristön arvoa ja rikkovan sisääntulonäkymää Meri Perttilän polkua saavuttaessa.

Sähköisten palveluiden saatavuus ja niiden toimivuus on ensi arvoisen tärkeää nykyisessä maailman poliittisessa tilanteessa. Tukiasemien häiriötön toiminta ja verkon kantokyky mahdollistavat sujuvat telepalvelut alueen asukkaille. Toimivat mobiiliyhteydet ovat välttämättömiä myös arvokkaassa kulttuuriympäristössä, sillä Villa Salmelassa järjestettävien tilaisuuksien asiakkaat ja kahvilatoiminta tarvitsevat myös toimivia mobiilipalveluja.

Hakija korostaa, että tukiaseman muutostyölle on todellinen tarve eikä operaattori ryhdy tämän suuruusluokan investointeihin kevein perustein vaan ne tehdään harkiten ja tarpeeseen. Uusi korkeampi masto ja tukiaseman tekniikan uusiminen on syntynyt yhteiskunnan ja asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista ja tarpeista.

Myös nykyisellä paikalla valmiina oleva infra matkaviestintukiasemaa varten puoltavat uusittavan tukiaseman sijoittamista nykyiselle paikalle.

Hakijalle esitetään alueen uudelleenvuokraamista matkaviestintukiaseman modernisoimista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuokralainen on tietoinen, että matkaviestintukiasema sijaitsee alueella, jonka katsotaan sijaitsevan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä ja alueelle ollaan suunnittelemassa ulkoilureitistöä.

Vuokra-aika ja vuokran määräytyminen

Vuokra-aika 1.12.2022 lukien toistaiseksi kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin, kuitenkin kauintaan 30.11.2032 saakka.

Vuokra perustuu Tonttiosaston Osastopäällikön 21.3.2006, 4 §:n kohdalla tekemään tilapäisvuokrauksia koskevaan hinnoittelupäätökseen ja Kiinteistölautakunnan 23.3.2016, 129 §:n mukaiseen kaupungin katu- ja puistomaan sekä muiden yleisten alueiden hankinnassa noudatettavaan kaupunginosa kohtaiseen aluehinnastoon sekä Palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden noudattamaan käytäntöön.

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 75,73 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 1 674,38 euroa (ind. 2211). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Vuosivuokra perustuu vuokrattavan alueen 1,5 kertaiseen katumaan hintaan 55 euroa/m² (Laajasalo/Jollas), laitesuojan pinta-alan osalta



08.12.2022

1000 euroon/k-m² ja maston korkeuden osalta 600 euroon/metri ja näistä perittävään viiden prosentin (5%) vuotuiseseen tuottoon.

$(1,5 \times 55 \text{ e/m}^2 \times 35\text{m}^2 + 1000 \text{ e/k-m}^2 \times 9,0 \text{ k-m}^2 + 600 \text{ e/m} \times 36 \text{ m}) \times 0,05 = 1\,674,38 \text{ euroa}$

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokra-alueen maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikön käyttämin tavanomaisin tilapäisvuokrasopimusehdoin lisättynä vuokra- aluetta koskevin ympäristöehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaicin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

Ulla-Maija Vainikka, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31806
ulla-maija.vainikka(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusehdot_Meri_Perttilan_polku
- 2 Kartta_Tonttuvuori

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 145 §.

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, 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



08.12.2022

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)

08.12.2022

Ilkka Aaltonen
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 08.12.2022.