



28.05.2024

**63 §****Alueen uudelleenvuokraaminen kioski-kahvilaa varten Kompassipuisto Oy:lle (Kaivopuisto, 91-9-9903-100)**

HEL 2024-002589 T 10 01 01 03

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Kompassipuisto Oy:lle (y-tunnus 1058569-8) kioski-kahvilatoimintaa varten Helsingin kaupungin 9. kaupunginosassa (Kaivopuisto) yleisistä alueista 91-9-9903-100 ja 91-432-5-2 noin 204 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ja liitteenä 2 olevan vuokra-aluekartan mukaisesti
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

S0109-112

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

Kompassipuisto Oy pyytää alueen uudelleenvuokraamista. Nykyinen vuokrasopimus nro 23455 (vuokraustunnus S0109-106) päättyy 30.6.2024.

Hakijalle on kioski-kahvilatoimintaa varten vuokrattu Kaivopuistosta, osoitteessa Ehrenströmintie 1 B, yhteensä noin 204 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue, josta noin 66 m<sup>2</sup> on ympärivuotista vuokra-aluetta, jolla sijaitsee noin 7 m<sup>2</sup>:n suuruinen kioskirakennus sekä kellarivarasto ja noin 138 m<sup>2</sup> on kesäkauden 1.4.–30.9 käytössä olevaa terassialuetta. Nykyinen kiinteistölautakunnan (26.06.2014 383 §) vuokraus on tehty ajalle 1.7.2014–30.6.2024. Sitä on edeltänyt kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa tehty sopimus.

**Kaavatiedot**

Vuokrattava alue on osoitettu asemakaavassa nro 10440 (1998), alueen osaksi (k2), jolle saa rakentaa enintään 25 m<sup>2</sup>:n suuruisen kioskirakennuksen sekä kattamattoman tarjoilutilan. Nykyinen kioski-kahvilatoiminta on täten kaavan mukaista.



28.05.2024

Yleiskaavassa (2016) vuokrattava alue on virkistys- ja viheraluetta.

#### Alueen vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään alueen vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti. Vuokrauksesta on kuultu asemakaavoitusta ja kaupunkitila- ja maise-masuunnittelupalvelua.

#### Alueen vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen ja liitekartan mukainen vuokra-alue ajalle 1.7.2024–30.6.2034.

#### Vuokra

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 10 305,48 euroa.

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 441,34 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 441,34 euroa (ind. 2335). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.

Vuokra perustuu rakennuksen osalta käytettyyn rakennusoikeuteen 7 m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 6000 €/k-m<sup>2</sup> (ind. 2335) ja siitä perittävään viiden prosentin tuottoon, sekä terassin osalta terassipinta-alaan 138 m<sup>2</sup> ja siitä perittävään yksikköhintaan (9,91 €/m<sup>2</sup>/kk x 6 kk).

Käytetty pääoma-arvo vastaa markkina-arvoa, jonka puolueeton arvioitsija on alueelle määrittänyt (Hintavyöhykekartta 2023, GEM Valuation Oy). Terassihinnoittelussa kaupunki ei vakiintuneen käytännön perusteella peri vuokraa talvikuukausilta.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

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

Terassialueen kalusteissa, rajaamisessa ja kattamisessa on noudatettava kulloinkin voimassa olevia terassiohjeita, sekä kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että lopputuloksena on laadukas, arvokkaaseen miljööseen ja kaupunkikuvaan luontevasti sopiva terassialue.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa toimi-



28.05.2024

tilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup>.

**Lisätiedot**

Sinikka Hangasmaa-Puska, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 37064  
sinikka.hangasmaa-puska(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Vuokra-aluekartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

## OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

### Pöytäkirjan 63 §.

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 oikaisuvaatimustajan 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:



28.05.2024

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](mailto: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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

6 (6)

28.05.2024

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.05.2024.

---

**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