



03.12.2019

**66 §****Rakennuksen myyminen ja määräalan vuokraaminen Tehtaanpuistosta (Punavuori, Tehtaankatu 23 A)**

HEL 2019-011918 T 10 01 03

**Päätös**

A

Tontit –yksikön päällikkö päätti myydä Formia-Future Oy:lle (Y-tunnus 0201177-4) osoitteessa Tehtaankatu 23a, 00150 Helsinki, sijaitsevan rakennuksen 127 500 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan rakennusta koskevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

B

Tontit –yksikön päällikkö päätti vuokrata Formia Future Oy:lle (Y-tunnus: 0201177-4) noin 182 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 5. kaupunginosan (Punavuori) puistoalueesta P103 (91-5-9903-103, Tehtaankatu 23 A) kahvila-ravintolaa varten 1.1.2020-31.12.2049 liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

L1105-1

**Päätöksen perustelut**

## Rakennuksen myyminen

Myytävä rakennus on ollut kaupunkiympäristön toimialan tilapalveluiden hallinnassa ja tilapalvelut on vuokrannut sitä eteenpäin. Kaupungin hallintokunnilla ei ole rakennukselle käyttötarvetta eikä tilapalveluilla ole tarvittavia määrärahoja rakennuksen kunnostukseen, mistä johtuen on tarkoituksenmukaista myydä rakennus. Rakennuksen tuleva omistaja ottaa hoitaakseen kustannuksellaan tarvittavat korjaukset.

Formia-Future Oy on tehnyt 12.7.2019 kirjallisen ostotarjouksen osoitteessa Tehtaankatu 23a sijaitsevasta rakennuksesta. Rakennus on entinen wc, jonka ostaja on muuttanut omalla kustannuksellaan kahvila-ravintolaksi. Kaupan myötä Formia-Future Oy saisi myös maanvuokraoikeuden määräalalle, jolla ostettava rakennus sijaitsee. Formia-Future on toiminut pitkään Helsingin kaupungin omistamassa rakennuksessa vuokralaisena. Rakennuksen osto on edennyt neuvotteluteitse.

Ostaja on tietoinen siitä, että kaupan kohteen käyttö edellyttää jatkossa kunnostustoimenpiteitä. Ostaja ottaa yksin kustannuksellaan vastatta-



03.12.2019

vakseen rakennuksen korjaamisesta ja toimittaa rakennusvalvontaan korjaussuunnitelman hyväksyttäväksi sekä hankkii itse muut tarvittavat viranomaisluvut kustannuksellaan. Rakennus on liitetty kunnallistekniikkaan (sähkö-, vesi- ja viemäriliittymä). Liittymät siirtyvät ostajalle.

Rakennuksen arvon määrittämistä varten teetetyn arviokirjan (Catella Property 8.3.2019) perusteella tehty tarjous vastaa rakennuksen käypää arvoa.

### Määräalan vuokraaminen

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 7715 puistoaluetta (P), joka on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). Vuokralaisen, tilapalveluiden ja asemakaavoituksen kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu vuokra-alueen (noin 182 m<sup>2</sup>) rajoista. Vuokra-alueella sijaitsee noin 72 k- m<sup>2</sup>:n kahvila-ravintolarakennus, joka tullaan mahdollisesti suojelemaan kaavamerkinnällä (sr).

Vuokran määrä perustuu em. arviokirjaan (Catella Property 8.3.2019). Pääoma-arvo 38 euroa/k- m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa lokaan 2019 indeksiin (19,75) mukaista 750,50 euroa/k- m<sup>2</sup>. Tällöin perusvuosivuokraksi muodostuu 136,80 euroa vuodessa ja vuosivuokraksi 31.3.2021 saakka 2 701,80 euroa.

Alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen erityispiirteet on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehtoissa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksen kauppakirjan kanssa.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.9.2017 siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia seuraavasti:

Tontit yksikön -päällikkö voi päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antoi vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin



03.12.2019

maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika, kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntotontit-tiimin päällikölle ja yritystontit-tiimin päällikölle seuraavasti:

Tontit –yksikön päällikkö voi päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevan rakennetun kiinteistön yritys- tai asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 km<sup>2</sup>, jos tämä samalla myy toimivaltansa rajoissa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle.

**Lisätiedot**

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008

elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 09 310 21014

heidi.autiosuo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Ostaja/Vuokralainen

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 66 §.**

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, joului- 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**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



03.12.2019

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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)

03.12.2019

Esko Patrikainen  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 03.12.2019.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566