



07.12.2020

## 142 §

### **Liike- ja asuntotontin uudelleenvuokraus Oy Helsingin Asessorintie 4:lle (Tuomarinkylä, tontti 35174/14)**

HEL 2019-009595 T 10 01 01 02

Asessorintie 4

## **Päätös**

Yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päättää:

- vuokrata uudelleen Oy Helsingin Asessorintie 4:lle (y-tunnus 41096811-1) Helsingin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) korttelissa 35174 sijaitsevan tontin 35174/14 (2 021 m<sup>2</sup> ja 505 k-m<sup>2</sup>, Asessorintie 4) liike- ja asuntotarkoitukseen 1.1.2021-31.12.2050 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti

- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 12394 (L1135-2) päätymään 31.12.2020

- 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.

L1135-19

## **Päätöksen perustelut**

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen liike- ja asuntotarkoitukseen.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1983 – 31.12.2020.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 21093 (21.12.2012), jossa se on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL/s), ja sen pinta-ala on 2021 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 505 k-m<sup>2</sup>.

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

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen, 499 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen, suojeltu (sr2) liike- ja asuinrakennus.



07.12.2020

Tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa on asuntoja (188 k-m<sup>2</sup>) ja lisäksi ravintolatoimintaa sekä teknisiä tiloja.

#### Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2050 saakka liike- ja asuinrakennusta varten.

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 asuin- ja liiketarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö sekä asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

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 265,06 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 5 245 euroa (ind. 1979).

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 447,22 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 8 850 euroa (ind. 1979).

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

Uusi vuosivuokra liikekäytössä olevien tilojen (317 k-m<sup>2</sup>) perustuu pääoma-arvoon 12,63 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa lokakuun 2020 indeksiin (19,79) mukaista 250 euroa/k-m<sup>2</sup>, ja kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Uusi vuosivuokra asuntokäytössä olevien tilojen (188 k-m<sup>2</sup>) osalta perustuu pääoma-arvoon 32,85 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa lokakuun 2020 indeksiin (19,79) mukaista 650 euroa/k-m<sup>2</sup>, ja kaupunginvaltuuston päättämään neljän prosentin vuotuisen tuottoon.



07.12.2020

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Valuation Oy 5.7.2019).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen, yhteensä 505 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.

#### 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 esitetään erityisiä ehtoja rakentamisvelvollisuutta (6 §) ja toimenpiteitä vuokra-ajan päättyessä sekä kaupungin lunastusvelvollisuutta (15 a ja b §:t) koskien sillä perusteella, että tontilla sijaitsee asemakaavassa suojeltu rakennus.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin 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-m<sup>2</sup>.

#### Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 MaanvuokrasopimusLUONNOS

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

07.12.2020

Kaupunki

lautakunta

Liite 1

Liite 1

**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 142 §.**

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, 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**

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



07.12.2020

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

07.12.2020

---

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 07.12.2020.