



15.04.2024

47 §**Helsingin Osuuskauppa Elannelle vuokratun tontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Suutarila, tontti 40128/10)**

HEL 2024-003367 T 10 01 01 02

Henrik Forsiuksen tie 39

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- muuttaa Helsingin Osuuskauppa Elannelle (y-tunnus 1837954-9) vuokratun Helsingin Suutarilassa sijaitsevan tontin 40128/10 (pinta-ala 5 550 m², rakennusoikeus 3 200 k-m², os. Henrik Forsiuksen tie 39) maanvuokrasopimusta (sop.nro 24542, vuokraustunnus L1140-10) liitteen 1 mukaisesti 1.8.2024 alkaen.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen muutokset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1140-10

Päätöksen perustelut

Tausta

Helsingin Osuuskauppa Elanto on ostanut edellä mainitun tontin vuokraoikeuden rakennuksineen tontin aiemmalta vuokralaiselta Kiinteistö Oy Henrik Forsiuksen tie 39:ltä. Helsingin Osuuskauppa Elannon tarkoituksena on purkaa tontilla sijaitseva erikoistavarakauppa ja toteuttaa sen tilalle päivittäistavarakauppa. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan tontille saa toteuttaa ainoastaan erikoistavarakaupan, joten maanvuokrasopimuksen käyttötarkoitusehtoa pitää päivittää hankkeen mukaisesti.

Samassa yhteydessä tarkistetaan myös maanvuokrasopimuksen vuokran määrä, sillä vuokra on perustunut asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta kapeampaan käyttötarkoitukseen erikoistavarakauppana, eikä vuokra vastaa tontin käyttöä päivittäistavarakauppaa varten.

Uusi vuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 64 542,63 euroa erikoistavarakaupan käyttötarkoituksessa.



15.04.2024

Tontin uudeksi vuosivuokraksi päivittäistavarakaupan käyttötarkoituksessa esitetään 4 478,40 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 103 988,45 euroa (ind. 2322).

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

Uusi vuosivuokra perustuu päivittäistavarakaupan käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 27,99 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 650 euroa/k-m² (ind. 2322), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy, 15.6.2023).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 3 200 k-m²:n rakennusoikeuteen.

Vuokra-ajan pidentäminen

Tontin kattavasta uudisrakentamisesta johtuen vuokra-aikaa pidennetään 31.12.2053 saakka, mikä vastaa tilannetta, jossa tontti vuokrattaisiin tyhjänä uuteen vastaavaan hankkeeseen.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 196 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 – 9 kohdat) päättää toimielinten päättämien sopimusten vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Maanvuokrasopimuksen 24542 muutokset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

Otteen liitteet

Liite 1

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

3 (6)

15.04.2024

Vuokralainen

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Liite 1**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 47 §.

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 tiedoksi-saannista.

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:



15.04.2024

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

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)

15.04.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.04.2024.**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