



15.06.2022

**75 §****Seurasaaren varikkoalueiden vuokraaminen Suomen valtiolle (Senaatti-kiinteistöt)**

HEL 2021-012147 T 10 01 01 03

Seurasaari

**Päätös**

Yritystontit -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Suomen valtiolle (Senaatti-kiinteistöt, y-tunnus 1503388-4) Helsingin kaupungin 15. kaupunginosassa (Meilahti) sijaitsevat noin 1 545 m<sup>2</sup>:n ja noin 750 m<sup>2</sup>:n suuruiset kiinteistöllä 91-437-1-14 olevat alueet (os. Seurasaari) huolto- ja varastokäyttöön ajalle 1.1.2022 – 31.12.2031 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen ja liitteenä 2 olevan karttaliitteen mukaisesti.
- vuokrasopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen allekirjoittavat tätä vuokrausta koskevan maanvuokrasopimuksen
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.
- pienentää kaupungin sisäisen vuokrauksen Y9115-26 aluetta ym. vuokra-alueita vastaavasti

S0115-54

**Päätöksen perustelut**

Hakija ja vuokraustarve

Senaatti-kiinteistöt pyytää, että sille vuokrataan määräajaksi päätösesityksen mukaiset alueet. Vuokralainen harjoittaa alueilla ja niillä olevissa rakennuksissa Seurasaaren museoalueeseen liittyvää huolto- ja varastointitoimintaa.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Yleiskaavassa 2016 alueet on osoitettu merelliseen virkistykseen ja matkailun alueiksi.

Alueilla on voimassa oleva asemakaava nro 11130 (2004), jossa ne ovat osoitettu huolto- ja varastointitarkoitukseen (hv). Alueen pääkäyt-



15.06.2022

tötarkoitus on suojeltu puistoalue. Alueiden pinta-alat ovat liitekartan 2 mukaiset: alue A, noin 1 545 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> sekä alue B, jonka pinta-ala on 750 m<sup>2</sup>.

Alueella A sijaitsevat 1-kerroksiset 258 m<sup>2</sup>:n ja 328 m<sup>2</sup>:n suuruiset huolto- ja varastointirakennukset. Alueella B ei ole rakennuksia.

#### Varaustilanne

Esitettävää vuokra-aluetta ei ole varattu. Hakijalla on ollut karttaliitteen 2 mukainen alue "A" aiemmin vuokrattuna ajalla 1.2.2008-31.1.2018.

#### Hakijalle vuokraus

Hakijalle esitetään vuokra-alueen vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Määräalojen vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu huolto- ja varastointitarkoitukseen ja yleiskaavassa merellisen virkistys- ja matkailun alueeksi. Asemakaavapalvelu puoltaa uudelleenvuokrausta.

Vuokraukselle ei ole myöskään estettä, koska alueella oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat hyvässä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon ottaen.

#### Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen vuokra-alue 1.1.2022-31.12.2031 väliseksi ajaksi.

Määräajan jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana siten, että vuokrasopimus voidaan irtisanoa yhden (1) vuoden irtisanomisaikaa noudattaen, jolloin vuokrasuhteen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on 1.1.2033. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättymään 3 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen, mikäli vuokra-alueella sijaitsevan varikkorakennuksen valtioväyöksiköiden välinen hallinnansiirto vuokralaiselle ei toteudu

#### Vuokra

Vuokra-alueen perusvuosivuokraksi esitetään 405,47 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 8000 euroa (ind. 1973). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehtoissa on sanottu.



15.06.2022

Vuokran määrä perustuu Gem Property Oy:n 12.10.2018 tekemään arviolausuntoon, jonka mukaan vuokrattavien määräalojen markkina-arvo on 160 000 euroa, sekä käytettyyn rakennusoikeuteen (586 k-m<sup>2</sup>) ja tästä perittävään 5 % tuottoon.

Maanvuokran määrittämisessä käytettävä vuotuinen tuottotavoite on kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukainen.

### Maanvuokrasopimuksen ehdot

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

Lisäksi sopimukseen otetaan myös lisäehto (22§) maanvuokralain soveltamisesta ja riitatilanteiden ratkaisemisesta.

Vuokra-alueen maanvuokrasopimukseen on tarpeellista ottaa erityisehto (23§), jonka mukaan vuokralaisella on oikeus toteuttaa 1000 metrin syvyyteen asti ulottuvia maalämpökaivoja liitteen 3 mukaisesti.

### 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 kiinteistö- ja yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

### Lisätiedot

Tuomas Heikkilä, kiinteistöasiamies, puhelin: 310 21209  
tuomas.heikkila(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Liite 1 Sopimusluonnos
- 2 Liite 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Liite 3 Maalämpökaivot

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

15.06.2022

**Ote**

Vuokralainen

Maka/Make

Kymp/Rya/tilat

**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**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



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 75 §.**

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**

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



15.06.2022

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)

15.06.2022

Ilkka Aaltonen  
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 15.06.2022.**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