



18.09.2020

**174 §****Kiinteistön hallintaoikeuden jatkaminen Lauttasaaren Koivusaarensa (Nokia Oyj)**

HEL 2020-006937 T 10 01 00

Telkkäkuja 11

**Päätös**

Tontit -yksikön päällikkö päätti jatkaa Nokia OYj:n (Y-tunnus 0112038-9) hallintaoikeutta kiinteistökokonaisuuteen 91-414-1-682 ja -683 seuraavin ehdoin:

1. Hallinta-aika jatkuu 1.1.2021 alkaen toistaiseksi voimassaolevana, kolmen (3) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Kaupunki voi kuitenkin irtisanoa sopimuksen aikaisintaan 30.09.2021.
2. Hallintaoikeudesta peritään 36 000 euron vuosikorvaus, joka kuitataan kiinteistön maksamattomasta kauppahinnasta jälkikäteen kunkin vuoden lopussa tai hallinnan päättyessä. Mikäli maksamaton kauppahinta ei riitä kattamaan vuosikorvausta, kaupunki laskuttaa kattamattoman osan.
3. Kaupunki maksaa hallinnan päätyttyä maksamatta olevan osan kauppahinnasta.
4. Hallintaoikeuden haltija vastaa hallinta-aikanaan kiinteistön ja sen rakennusten kaikista käyttö-, hoito-, korjaus- ja vakuutuskustannuksista kiinteistövero lukuun ottamatta. Kaupunki ei ole velvollinen ylläpitämään eikä korjaamaan rakennuksia.

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan sopimusluonnoksen ehtoja.

**Päätöksen perustelut**

Helsinki on ostanut omakotikiinteistökokonaisuuden 16.04.2014 (kaupakirja 3680) Koivusaaren pohjoisosan kaavallisen kehittämisen edistämiseksi. Myyjä pidätti tuolloin kiinteistön hallintaoikeuden jatko-optioineen 31.12.2020 asti ja sille jäi oikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, ellei kaupunki tarvitse kiinteistöä omaan käyttöönsä.

Kaupunki tarvitsee kiinteistökokonaisuuden käyttöönsä aikaisintaan vuoden 2022 alusta.

Hallintaoikeuden jatko koskee lähinnä rakennettuja kiinteistöjä, jotka kaavoituksen ja sen toteutumisen edetessä mitä ilmeisimmin on tarkoi-



18.09.2020

tus purkaa, koska eivät sijaintinsa tai luonteensa puolesta sovellu uuteen maankäyttöön. Hallintaoikeuden jatkaminen on kaupungin kannalta kustannus-, resurssi- ja ilmastotehokas keino pitää rakennus käytössä mahdollisimman pitkään.

### Hallintaoikeuden korvaustaso

Hallintaoikeuden korvaustasosta neuvoteltaessa on otettu huomioon hallintaoikeuden haltijan vuokralaista selvästi suuremmat kustannusvastuut kiinteistöstä. Yleisesti ottaen korvaustason määrittämisessä on, sitä alentavana otettu huomioon kaupungin vuokrausriskeistä (markkinointiaika, vuokrauskuntoon laittaminen, vuokralaisen vaihtumistiheys, kaupungin tavanomaista vuokranantajaa suuremmat vastuut), hallinnoinnista ja ennakoidusta korjaustarpeesta sekä vanhojen omakotitalojen teknisistä ratkaisuista (vaihteittain rakentaminen, eri standardien mukaiset rakenteet, riskirakenteet, mahdollinen sijainti kunnallisteknisten verkostojen ulkopuolella) ja mahdollisista tavanomaista korkeammista tie/katumaksuista johtuvat lisäkustannukset.

Vanhoja kiinteistöjä vuokrattaessa kaupungin nettotulot jäävät edellä mainitut korjaus- ja muut vastuut huomioon ottaen tyypillisesti tasolle 35 - 50 % kiinteistön bruttovuokrasta. Hallintaoikeuden korvaus ei tällöin siis pienentäisi kaupungin nettotuloja vuokrausvaihtoehtoon nähden.

Kiinteistökokonaisuudella sijaitsee edustustilakäytössä oleva noin 450 htm<sup>2</sup>:n kokoinen, vuonna 1963 rakennettu asuinrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee yhteensä noin 40 kem<sup>2</sup>:n kokoinen hirsirakenteinen sauna vuodelta 1983. Hyväkuntoiset rakennukset on laadukkaasti peruskorjattu 2006-07.

Neuvottelutuloksena saatu esitys hallintaoikeuden korvaukseksi, 36 000 euroa/vuosi (3 000 euroa/kk) vastaa kaupungin hallintaoikeuden jatkamisessa noudatettua nettovuokratäytäntöä.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 § 280 siirtää Tontit - yksikön päällikölle oikeuden antaa vuokralle kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup>. Hallintaoikeuden luovuttaminen on vuokraamista tavanomaista vuokrausta laajemmilla kiinteistön kunnossapito- ja korjausvelvoitteilla.

### Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

## Pöytäkirja

3 (6)

18.09.2020

### Liitteet

- |   |                |
|---|----------------|
| 1 | Sopimusluonnos |
| 2 | Kartat         |

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Hallintaoikeuden haltija

Kaupungin sisäinen tiedo-  
tus

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 174 §.**

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimusajan 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:

---

**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



18.09.2020

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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

18.09.2020

Miia Pasuri  
vs. yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 18.09.2020.