



22.11.2024

**59 §****Alueen vuokraaminen yksityishenkilöille Herttoniemestä kioski-kahvilatoimintaa varten (Herttoniemi, Kivinokka)**

HEL 2024-003608 T 10 01 01 03

**Päätös**

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata \*\*\*\*\* Helsingin Herttoniemessä Kivinokan ulkoilupuistossa sijaitsevan liitekartan nro 1 mukaisen noin 2044 m<sup>2</sup> suuruisen alueen Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) kiinteistöstä \*\*\*\*\* kioski-kahvilatoimintaa varten maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä lukien 30.11.2054 saakka kuitenkin enintään 30 vuodeksi liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

(L1142-4)

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti merkitä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudelle, sisäisin vuokrausperiaattein vuokrattujen, Helsingin Herttoniemessä Kivinokan ulkoilualueella sijaitsevan alueen vuokrauksen (vuokraustunnus Y9142-9) päättyväksi samalla kun edellä päätöskohdan A mukainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

(Y9142-9)

C

Tontit-yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta - tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

**Päätöksen perustelut****Päätöskohta A**

Vuokra-alue sijaitsee Herttoniemen asemakaava-alueen (asemakaava nro 12624) lähivirkistysalueeksi (VL) merkityllä puistoalueella ja sillä sijaitsee vuokralaiselle tämän vuokrauksen yhteydessä myytävä noin 40 m<sup>2</sup> suuruinen kioskirakennus, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojeltavaksi (sr-2).



22.11.2024

Lisäksi vuokra-alueelle saa rakentaa uuden kahvilakioskin asemakaavan osoittamaan paikkaan (kaavamerkintä li-2). Rakennuksen rakennusoikeus on enimmillään 30 kerrosalaneliometriä. Kahvilakioski tulee rakentaa vuokra-alueelle vähintään vesikattovaiheeseen kolmen (3) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokra-alueelle saa sijoittaa kioskin oleskelualueen asemakaavan tarkemmin osoittamalle alueelle (kaavamerkintä li-3). Rakennusten on oltava julkisivulta ja rakenteiltaan puuta.

Asemakaavoituksen kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu vuokra-alueen (noin 2044 m<sup>2</sup>) rajoista sekä maanvuokrasopimuksen erityisehdoista.

Kaupunki järjesti 24.9. – 7.11.2024 Kivinokan kioskille vuokrattavasta noin 2044 m<sup>2</sup>:n suuruisesta maa-alueesta julkisen tarjouskilpailun Hootokaupat.com -palvelussa, jossa tarjouksia pyydettiin vuokra-alueen vuosivuokrasta. Määräaikaan 7.11.2024 mennessä vuosivuokrasta tehtiin 21 tarjousta, joista korkein sitova tarjous oli 4 600 euroa syyskuun 2024 elinkustannusindeksin pistelukua 2330 vastaavassa hintatasossa.

Edellä mainitun alkuvuosivuokran vastatessa virallisen elinkustannusindeksin 1951:10=100 syyskuun 2024 pistelukua 2330 maanvuokrasopimukseen merkittäväksi, pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi muodostuu 197,44 euroa/vuosi. Perustuen asemakaavan nro 12624 mukaiseen rakennusoikeuteen (70 k-m<sup>2</sup>) sekä viiden prosentin tuottoon 4600 euron vuosivuokraa vastaavaksi pääoma-arvoksi (2024:9 pisteluvulla 2330) muodostuu noin 1314,35 euroa/k-m<sup>2</sup> ja pistelukua 100 vastaavaksi pääoma-arvoksi 56,41 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tarjotun vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property 30.8.2024).

Tarjottua vuokraa voidaan pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä.

Alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen erityispiirteet on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää tarjouskilpailussa ilmoitetut kaupungin asettamat ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti rakennuksen kauppakirjan kanssa.

Valtiontukiarviointi



22.11.2024

Esityksen mukainen alueen vuokraus perustuu kaupungin järjestämään avoimeen ja riittävästi julkaistuun tarjouskilpailuun, jossa on noudatettu Komission tiedonannon 2016/C 262/01 kohdan 74 mukaisia tavanomaisia markkinaehtoja. Vuokra on markkinaehtoinen, joten vuokralaiset eivät saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiotukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa muodostettu tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiotukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiotuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

#### Päätöskohta B

Päätöskohdassa A vuokrattaviksi esitetyt alueet ovat olleet rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallinnassa kaupungin sisäisin vuokrauseriaattein. Kaupungin ulkopuoliselle taholle vuokrattaessa alueita koskeva vuokraus merkitään päättyneeksi, kun päätöskohdan A mukainen maanvuokrasopimus tulee voimaan.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on siirtänyt 4.4.2023 § 195 tekemällään päätöksellä tontit-yksikön päällikölle hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevan rakennetun kiinteistön yritys- tai asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m<sup>2</sup>, jos tämä samalla myy toimivaltaansa rajoissa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuokralaiselle.

#### Lisätiedot

Anu Laukka, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 52631  
anu.laukka(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimuksen liitekartta 1

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

22.11.2024

**Otteet****Ote**

Vuokralaiset

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

**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 59 §.**

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, 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:



22.11.2024

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](mailto: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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

22.11.2024

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 25.11.2024.

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6