



21.11.2023

90 §**Kahden liiketontin uudelleenvuokraaminen Loimaan Kivi Oy:lle (Malmi, tontit 38259/1-2)**

HEL 2023-014408 T 10 01 01 02

Ketokivenkaari 32 ja 34

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Helsingin kaupungin 38. kaupunginosassa (Malmi) tontit 38259/1 ja 38259/2 Loimaan Kivi Oy:lle ajalle 1.1.2024 - 31.12.2033 liitteenä olevien maanvuokrasopimusluonnosten ja liitekarttojen mukaisesti
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1138-61 ja L1138-62

Päätöksen perustelut

Tontteja ja niiden vuokrausta koskevat tiedot

Loimaan Kivi Oy pyytää tonttien uudelleen vuokraamista. Nykyiset maanvuokrasopimukset nro 19787 (vuokraustunnus L1138-35) ja nro 16420 (vuokraustunnus L1138-25) päättyvät 31.12.2023.

Tonteilla on voimassa asemakaava nro 11695 (2008). Tontit sijaitsevat liikerakennusten korttelialueella (KL). Tontin 38259/1 pinta-ala on 505 m² ja rakennusoikeus 200 k-m². Tontin 38259/ pinta-ala on 507 m² ja rakennusoikeus 100 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontit sijaitsevat virkistys- ja viheralueeksi osoitetulla alueella.

Tontilla 38259/2 sijaitsee 9.4.2013 valmistunut yksikerroksinen 99 m²:n suuruinen liikerakennus. Tontti 38259/1 on rakentamaton ja toimii hautakivimyymälän toimintaa tukevana alueena.

Tonttien uudelleenvuokraus



21.11.2023

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukaiset tontit hautakivimyymälää ja siihen liittyvää toimintaa varten kymmeneksi vuodeksi. Asemakaavoitus puoltaa vuokrausta.

Vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen ja liitekarttojen mukaiset tontit ajalle 1.1.2024–31.12.2033.

Vuokra**Tontti 38259/1**

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 210,23 euroa vuodessa elinkustannusindeksissä 1951=100, joka vastaa nykyrahassa (ind. 2311) noin 4 858,42 euroa.

Perittävä uusi vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 4079 euroa.

Vuokra-alueen uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 176,50 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 4079 euroa (ind. 2311). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,65 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 407,9 euroa/k-m² (ind. 2311). Lisäksi vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Näin ollen nykyinen vuokra saadaan laskemalla: 200 k-m² x 17,65 e/k-m² x 5 % x 23,11.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Hintavyöhykekartta 2021, Newsec).

Tontti 38259/2

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 210,23 euroa vuodessa elinkustannusindeksissä 1951=100, joka vastaa nykyrahassa (ind. 2311) noin 4 858,42 euroa.

Perittävä uusi vuosivuokra on 31.3.2025 saakka 2 039,50 euroa.

Vuokra-alueen uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 88,25 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 2 039,50 euroa (ind. 2311). Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.



21.11.2023

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 17,65 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahas-
sa 407,9 euroa/k-m² (ind. 2311). Lisäksi vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Näin ollen nykyinen vuokra saadaan laskemalla: 100 k-m² x 17,65 e/k-m² x 5 % x 23,11.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Hintavyöhykekartta 2021, Newsec).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Tonttien uudelleenvuokraukset on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimusten ehdot

Uudelleenvuokrattavien tonttien maanvuokrasopimukset esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun käyttämin tavanomaisin liike- ja toimitiloja koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa toimitilatontit- ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

Sinikka Hangasmaa-Puska, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 32049
sinikka.hangasmaa-puska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusluonnos_L1138-61
- 2 Sopimusluonnos_L1138-62
- 3 Vuokra-aluekartta_L1138-61
- 4 Vuokra-aluekartta_L1138-62

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

21.11.2023

Ote

Vuokralainen

Maka/Make

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

PostiosoitePL 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 90 §.

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:



21.11.2023

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

7 (7)

21.11.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.11.2023.

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