



15.12.2023

61 §**Maanvuokrasopimuksen muuttaminen Kiinteistö Oy Tervasaarelle
(Tervasaarenkannas 3, Kruunuhaka)**

HEL 2023-015699 T 10 01 01 03

Tervasaari

Päätös

Tontit-yksikön päällikkö päätti

- muuttaa Kiinteistö Oy Tervasaarelle (Y-tunnus 3278115-5) Kruunuhaan kiinteistöstä 91-432-5-2 (Töölön vesi) vuokratun, noin 586 m²:n suuruisen alueen maanvuokrasopimusta nro 26321 liitteen 1 mukaisesti 1.1.2024 lukien
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä [mainitun sopimuksen tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1101-7)

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunki on myynyt 29.6.2022 Kiinteistö Oy Tervasaarelle Tervasaaren aitta -nimisen rakennuksen. Samassa yhteydessä yhtiölle on vuokrattu Tervasaaren virkistysalueelta noin 586 m²:n suuruisen alue myydyin rakennuksen pitämiseksi ja kahvila-ravintolatoimintaa varten 31.12.2051 saakka.

Vuokralainen on pyytänyt muuttamaan maanvuokrasopimusta rakennuksen laajentamisen mahdollistamiseksi.

Muutokset rakennusoikeuteen ja maanvuokraan

Vuokralainen on hakenut rakennuslupaa rakennuksen laajentamiseksi asemakaavan nro 12557 mukaisille kl-2 (Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintola- ja kahvilatoimintaa palvelevan paviljonkirakennuksen) ja kl-3 (Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintola- ja kahvilatoimintaa palvelevan huoltorakennuksen) rakennusaloille. Aiempien kunnostustöiden myötä rakennuksen kerrosala on pienentynyt 322 k-m²:stä 282 k-m²:iin ja nyt suunnitellun lisärakentamisen seurauksena vuokra-alueella toteutuva rakennusoikeus tulee nousemaan yhteensä 441 k-m²:iin.



15.12.2023

Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan: "Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta. Selvyden vuoksi todetaan, että vuokraa voidaan tarkistaa myös vuokralaisen hakemuksen johdosta siinä tapauksessa, että vuokra-alueella sijaitsevan suojellun ravintolarakennuksen toteutunut rakennusoikeus pienenee nykyisestä (322 k-m²) viranomaislupien mukaan toteutettujen kunnostus- ja muutostöiden seurauksena."

Edellä mainituin perustein maanvuokrasopimusta muutetaan vastaamaan toteutuvaa noin 441 k-m²:n suuruista rakennusoikeutta ja tarkistetaan samoin ehdoin maanvuokran määrää.

Tontin perusvuosivuokraa korotetaan rakennusoikeuden muutoksen johdosta 834,15 euroon 1.4.2024 lukien entisen 608,98 euron asemasta. Perittävä vuosivuokra aikavälillä 1.1.2024–31.3.2024 on 18 025,98 euroa, joka vastaa edellä mainitulla perusvuosivuokralla maanvuokrasopimuksen mukaisin vuokranmääräytymisperustein määritettyä vuokran nykyarvoa.

Lisärakennusoikeuden pääoma-arvona on käytetty voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaista, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa, 37,83 euroa/k-m², joka vastaa vuoden 2022 pistelukujen keskiarvolla (2161) noin 818 euroa.

Edellä esitetty sopimusvuokran määrä perustuu ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviokirjaan (Gem Valuation Oy 5.10.2021).

Muut muutokset

Maanvuokrasopimukseen liitetään lisäehdot rakennuksen liittamisestä vuokra-alueen läheisyydessä sijaitsevaan kaupungin jätevesiviemärin tarkastuskaivoon ja jäteveden pumppaukseen käytettävään järjestelmään sekä näihin liittyvien vastuiden jakamisesta vuokralaisen ja kaupungin välillä. Jätevesipumppaamo on liitetty kaupungin yleisökäymälään ja ottaa sähkönsä vuokralaisen omistaman rakennuksen sähkökeskuksesta. Asia on jäänyt huomioimatta sopimusta laadittaessa, joten vuokralaisen kanssa on neuvoteltu ehdoista jälkikäteen.

Lisäksi sopimukseen lisätään ehdot vuokralaisen oikeudesta käyttää Tervasaaren virkistysalueen asemakaavaan nro 12557 merkittyä huoltoreittiä.

Toimivalta



15.12.2023

Kaupunkiympäristölautakunta päätti siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Muutos maanvuokrasopimukseen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus
Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1

Tiedoksi

Yleiset alueet -palvelu
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 61 §.

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 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:



15.12.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän 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 1.1.2024 lähtien, maanantaista perjantaihin klo 08.15–15.00.

Kirjaamon aukioloaika on 31.12.2023 saakka, 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)

15.12.2023

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.12.2023.

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