



03.12.2020

133 §**Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle vuokratun liiketontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Kannelmäki, tontti 33131/1)**

HEL 2020-012183 T 10 01 01 02

Vanhaistentie 3

Päätös

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti:

- muuttaa Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle (y-tunnus 0221636-6) liiketarkoitukseen vuokratun Helsingin Kannelmäen tontin 33131/1 (pinta-alat 4 752 m², 2 850 k-m², os. Vanhaistentie 3) maanvuokrasopimusta (sop.nro 13637, vuokraustunnus L1133-3) siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2024 aiemman päättymispäivän 31.12.2020 sijaan.
- lisätä sopimukseen 13637 liitteen 1 mukaiset maaperä- ja vuokraajan päättymistä koskevat ehdot.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia

L1133-3

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 pyytää tontin 33131/1 vuokra-ajan jatkamista neljällä vuodella.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1986 – 31.12.2020.

Tontilla sijaitsee Kannelmäen vanha ostoskeskus. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa nro 12381 (2016) muutettu liiketontista asutopainotteiseksi kaupunkikortteliksi, ja jaettu kolmeksi asuinkerrostalotontiksi 33130/9-11, jotka kaupunki on varannut Pohjola Rakennus Oy:lle. Pohjola Rakennus Oy omistaa Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n, joka pyytää tontin 33131/1 vuokraamista alkuperäiseen liiketarkoitukseen vielä neljäksi vuodeksi, kunnes asuntorakentaminen alueella alkaa.



03.12.2020

Vuokra-alueella sijaitsee kaksi vuokralaisen omistamaa liikerakennusta (1 193 k-m² ja 1 568 k-m²). Rekisteritontin 33131/1 rakennusoikeus on 2 850 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu osittain liike- ja palvelukeskustan alueeseen (C1) ja osittain asuntovaltaiseen alueeseen (A2).

Vuokra-ajan jatkaminen

Hakijalle esitetään päätösesityksen mukaisen tontin vuokra-ajan jatkamista neljällä vuodella. Vuokra-ajan jatkaminen on perusteltua, jotta vuokralaisen toiminta alueella voi jatkua asuntorakentamisen alkamiseen saakka.

Asemakaavapalvelu ja yleiskaavoitusyksikkö puoltavat vuokra-ajan jatkamista neljällä vuodella.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Vuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusvuosivuokra on 3 356,53 euroa elinkustannusindeksissä lokakuu 1951=100, ja nykyinen vuosivuokra on 57 922,97 euroa. Tontin vuosivuokra vastaa kaupunginvaltuuston vahvistamalla viiden prosentin tuottotavoitteella laskettuna pääoma-arvoa 406 euroa/k-m² (57 922,97 euroa / 5 x 100 x 2850 k-m²).

Tontille ei ole haettu nyt erillistä ulkopuolista arviolausuntoa, mutta liiketonttien vuokraselvityksessä vuodelta 2018 (Newsec 2018) Kannelmäessä liiketilan rakennusoikeuden hinnaksi on määritetty noin 400 e/k-m².

Vuokraa ei ole syytä tarkistaa, koska tontin vuokra-aikaa jatketaan vain neljällä vuodella ja jo perittävä vuosivuokra vastaa edelleen liiketontin markkinahintaa.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



03.12.2020

Tontin nykyistä maanvuokrasopimusta esitetään jatkettavaksi päätösehdotuksessa esitetyin lisäehdoin muiden ehtojen pysyessä ennallaan.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

1 Sopimuksen lisäehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Maka / Make
Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 133 §.

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 oikaisuvaatimussajan 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



03.12.2020

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

03.12.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.12.2020.