



10.12.2020

**148 §****Tontin uudelleenvuokraus Kiinteistö Oy Paloheinäntie 9:lle (Tuomarinkylä, tontti 35055/9)**

HEL 2020-013454 T 10 01 01 02

Paloheinäntie 9

**Päätös**

Yritystontit -tiimin tiimipäällikkö päättää:

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Paloheinäntie 9:lle (y-tunnus 1091434-0) Helsingin Tuomarinkylässä sijaitsevasta tontista 35055/9 liitekartan 1 mukaisen 1 775 m<sup>2</sup>:n määrä-alkan B yhdistys- ja seurakuntatarkoitukseen 1.1.2021 – 31.12.2050 liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Paloheinäntie 9:lle (y-tunnus 1091434-0) Helsingin Tuomarinkylässä sijaitsevasta tontista 35055/9 liitekartan 1 mukaisen 783 m<sup>2</sup>:n määrä-alkan A lisäpihaksi toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 12117 päättyään 31.12.2020 (L1135-1)
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1135-18 ja O1135-22

**Päätöksen perustelut**

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen liike- ja asuntotontin vuokraamista uudelleen yhdistys- ja seurakuntatarkoitukseen, koska vuokra-aika päättyy vuoden lopussa.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1982 – 31.12.2020.

Tontilla 35055/9 on voimassa asemakaava nro 6555 (1972), jossa se on osoitettu liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeseen, jolla enintään puolet rakennusoikeudesta saa käyttää asuntotarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 2 558 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 767 k-m<sup>2</sup>.



10.12.2020

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A4).

Tontilla sijaitsee 1-kerroksinen ja 467 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikerakennus, jonka kerrosalasta 368 k-m<sup>2</sup> on seurakuntakäytössä ja 101 k-m<sup>2</sup> on asuntokäytössä. Lisäksi kellaritiloja ollaan muuntamassa seurakuntakäyttöön siten, että seurakuntakäytössä olevaksi kerrosalaksi muodostuu yhteensä 463 k-m<sup>2</sup>.

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa seurakuntatoimintaa. Lisäksi se vuokraa em. asuntoa yksityishenkilölle toimintansa rahoittamiseksi.

### Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukaisesta tontista 1 775 m<sup>2</sup>:n määräala yhdistys- ja seurakuntatarkoituksiin 31.12.2050 saakka liitekartan 1 mukaisesti. Tontin pohjoinen 783 m<sup>2</sup>:n määräala vuokrataan lisäpihaksi toistaiseksi voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella kuuden kuukauden irtisanomisajoin.

Uusia vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin eteläosan (liitekartan alue B) vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja asuntotarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Uudelleenvuokraukselle ei ole myöskään estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat tyydyttävässä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon ottaen.

Tontin pohjoisosa (liitekartan alue A) on kuitenkin perusteltua vuokrata erillisellä vain toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella, jotta kaupunki voi hyödyntää vajaasti rakennettua aluetta täydennysrakentamisessa. Käyttämätön alue ja jäljellä oleva noin 200 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus voidaan käyttää pientalorakentamiseen.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

### Alueen B uusi vuosivuokra

Tontin, joka käsittää A- ja B-alueen, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 7 763,11 euroa.

**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



10.12.2020

Alueen B uudeksi vuosivuokraksi esitetään 422,7 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 8 365,23 euroa (ind. 1979).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen markkinaehtoiseen yksikköhintaan, joka on yhdistys- ja seurakuntakäytön 463 k-m<sup>2</sup>:n osalta 11,37 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 225 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1979). Rakennuksen sivukäyttötarkoituksena olevan ns. talomiehen asunnon 101 k-m<sup>2</sup>:n osalta uusi vuosivuokra perustuu 31,58 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa 625 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1979). Lisäksi em. perusteilla laskettava uusi vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu yhdistys- ja seurakuntakäytön osalta puolueetonta arvioijaa käyttäen (Gem Property Oy 20.5.2020). Arviokirjan mukaisesta asuinkäytön markkinahinnasta (1250 euroa/k-m<sup>2</sup>) on kuitenkin merkittävästi poikettu, koska se perustuu alueen itsenäisten omakotitalotonttien rakennusoikeuden hintaan, eikä ota huomioon entiseen liikekiinteistöön liittyvää sivuasuntotarkoitusta. Lisäksi nykyinen rakennus ja sen asuinhuoneisto menettävät tulevaisuudessa merkittävän osan nykyisestä isosta pihapiiristään täydennysrakennustarpeiden takia, kun A-alue irtisanotaan.

Esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan toteutettuun rakennusoikeuteen.

Edellä sanottu asemakaavan alittavan rakennusoikeuden käyttö perustuu siihen, että osa tontista varataan kaupungin uudisrakentamista varten, jolloin koko rakennusoikeuden hyödyntäminen ei ole mahdollista.

## Alueen A vuokra

Tontista toistaiseksi vuokrattavasta määräalasta on tarkoituksenmukaista periä vuokraa vain 100 euroa vuodessa.

Tontin maanvuokra on perustunut rakennusoikeuden hinnoitteluun ja nyt sitä uudelleen vuokrattaessa pienentyvä alue B perustuu myös tähän samaan hinnoitteluun. Tontin maapinta-alan suuruus ei siis ole ollut vuokraa määrittävänä seikkana, eikä sen tule olla sitä myöskään nyt, kun tontin alueita A ja B vuokrataan samalle vuokralaiselle erilaisin



10.12.2020

päätymisehdoin kaupungin täydennysrakennustarpeet huomioon ottaen.

Maanvuokralain soveltaminen ja maanvuokrasopimuksen syntyminen edellyttävät kuitenkin määrätyn suuruista maksua eli vuokraa, joten toistaiseksi voimassa olevaan alueen A maanvuokrasopimukseen esitetään vain nimellistä 100 euron vuosivuokraa. Aluetta A saa käyttää sopimuksen ehtojen mukaan vain rakennuksen piha-alueena ja nykyisen pienen puutarhavajan pitämiseen.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä alueen B uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan alueen B maanvuokrasopimuksen 1 §:än esitetään ehtoa, että vuokralaisella on oikeus pitää tontilla rakennusta, johon on toteutettu korkeintaan 463 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta yhdistys- ja seurakuntakäyttöön ja korkeintaan 101 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta asuntokäyttöön.

Lisäksi 23 §:än esitetään ehtoa, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu olemaan haittaamatta vuokra-alueen ulkopuoliselle liitteen 1 mukaiselle A-alueelle vuokra-ajan päättyessä mahdollisesti toteutettavaa kaupungin haluamaa täydennysrakentamista (asuntoja). Mikäli vuokralainen rikkoo tätä ehtoa, vuokralainen on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa. Tämän ehdon mukainen sopimussakko ei rajoita vuokralaisen muuta korvausvelvollisuutta.

Muuten uudelleen vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin yhdistystonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### 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-m<sup>2</sup>.

#### Lisätiedot

**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



## Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

5 (8)

10.12.2020

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

### Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Alueen B maanvuokrasopimusluonnos
- 3 Alueen A maanvuokrasopimusluonnos

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

#### Ote

Maka / Make

Vuokralainen

#### Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 148 §.**

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, 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



10.12.2020

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**

8 (8)

10.12.2020

---

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.12.2020.