



29.11.2021

Asia/4

§ 892

**V 8.12.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen määrälalle
(Kluuvi, Kaisaniemenpuisto)**

HEL 2021-006386 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa liitteen 1 mukaiselle, noin 2 242 m²:n suuruiselle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) puistoa-alueella 91-2-9903-10 sijaitsevalle määrälalle vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- vuokra-aika on 31.12.2071 saakka
- määrälalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastavaa 49,27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa tammikuun 2021 indeksin pisteluvun 1987 mukaista 979 euroa/k-m²
- muutoin noudatetaan liitteenä 2 olevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 vuokra-aluekartta Kaisaniemi
- 2 Liite 2_26187

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



29.11.2021

Asia/4

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva vuokrasopimus

Alue on vuokrattu kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön päällikön päätöksellä 11.3.2021 § 21 Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle ajalle 1.4.2021–31.3.2051 kahvila-/ravintolatoimintaa varten. Määräala on noin 2 242 m²:n suuruinen ja se sijaitsee Kaisaniemenpuistossa.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaan vuokra-aikaa jatketaan vuoden 2071 loppuun saakka, mikäli kaupunginvaltuusto vahvistaa määrälalle myöhemmin vuokrausperiaatteet 31.12.2071 saakka. Riittävän pitkä vuokra-aika on tarpeen vuokra-alueella sijaitsevan, suojellun rakennuksen huomattavia kustannuksia aiheuttavan kunnostuksen takia.

Asemakaava ja alueella sijaitseva rakennus

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 11808 puistoaluetta (VP/s, Kaisaniemenpuisto) ja sille on osoitettu rakennusala ravintolarakennukselle (Ka1). Vuokra-alueella sijaitsee noin 726 k-m²:n suuruinen rakennusteollisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ravintolarakennus (Ravintola Kaisaniemi), joka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Rakennus on huonokuntoinen ja se vaatii merkittäviä korjauksia.

Helsingin kaupunki on myynyt rakennuksen Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle tontit -yksikön päällikön päätöksellä 11.3.2021 § 22. Rakennuksen ostaja kunnostaa tilat kahvila-/ravintolatoimintaa varten.

Vuokrausperiaatteet

Vuokra-aika on noin 50 vuotta, siten että vuokrasopimus tehdään 31.12.2071 saakka.

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 49,27 euroa. Hintatasossa 1/2021 (ind. pisteluku 1987) määrälalan kerrosneliömetrihintaa on 979 euroa.

Määrälalan vuosivuokra perustuu pääoma-arvoon (979 euroa/k-m²), käytettyyn rakennusoikeuteen (ravintolarakennus 726 k-m²) ja kaupunginvaltuuston päättämään (1.10.1980 asia nro 18) viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Vuosivuokra on tällä hetkellä noin 35 538 euroa.

Vuosivuokra on markkinaehtoinen. Vuosivuokrasta on pyydetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto, joka on oheismateriaalissa.



29.11.2021

Asia/4

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1 vuokra-aluekartta Kaisaniemi
- 2 Liite 2_26187

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 559

HEL 2021-006386 T 10 01 01 02

Kaisaniemenranta 6

Esitys

A



29.11.2021

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamista karttaliitteen 1 mukaiselle, noin 2 242 m²:n suuruiselle määräalalle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) puistoalueesta 91-2-9903-10 seuraavin ehdoin:

- Määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 49,27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa tammikuun 2021 indeksin pisteluvun 1987 mukaista 979 euroa/k-m².

- Vuokra-aika on 31.12.2071 saakka.

- Muutoin noudatetaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen (liite 2) ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1102-9

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi