



04.10.2022

**59 §****Alueen vuokraaminen Sibeliuksen puistosta (Taka-Töölö, kiinteistö 91-14-9903-37)**

HEL 2022-010606 T 10 01 01 02

Mechelininkatu 36

**Päätös**

A

Tontit-yksikön päällikkö päätti vuokrata Kahvimo Oy:lle (y-tunnus 2007734-7) Helsingin kaupungin 14. kaupunginosassa (Taka-Töölö), Sibeliuksen puistossa sijaitsevan, noin 1 825 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen (kiinteistötunnus 91-14-9903-37, osoite Mechelininkatu 36) kokoontumis-, kahvila- ja toimistokäyttöä varten. Alue vuokrataan 30 vuodeksi maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä kuitenkin siten, että vuokra-aika päättyy viimeistään 31.10.2052. Muutoin vuokraus tehdään liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ja karttaliitteiden 2-3 mukaisesti.

B

Tontit-yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus-tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

L1114-18

**Päätöksen perustelut**

## Alueen vuokraaminen

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 9133 puistoaluetta (VP, Sibeliuksen puisto) ja sillä sijaitsee vuokralaiselle tämän vuokrauksen yhteydessä myytävä, noin 660 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas huvilarakennus, joka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Vuokra-alueella sijaitsee myös huvilarakennuksen kauppaan kuuluva kivikellari.

Vuokralaisen, tilapalveluiden, puisto- ja viheraluesuunnittelun sekä asemakaavoituksen kanssa käydyissä neuvotteluissa on sovittu vuokra-alueen (noin 1 825 m<sup>2</sup>) rajoista sekä maanvuokrasopimuksen erityisehdoista.



04.10.2022

Vuokran määrä perustuu ulkopuoliselta asiantuntijalta tilattuun arvio-  
lausuntoon (Jones Lang LaSalle Finland Oy, 17.8.2022) sekä käyttö-  
tarkoitusten mukaisiin rakennusoikeuksiin ja viiden prosentin vuotui-  
seen tuottoon. Pääoma arvot, jotka vastaavat virallisen elinkustannu-  
sindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 ovat kahvilakäytöltä  
34,53 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa heinäkuun 2022 pisteluvulla (2172) 750  
euroa/k-m<sup>2</sup> ja kokoontumiskäytöltä 26,47 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa hei-  
näkuun 2022 pisteluvulla (2172) 575 euroa/k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerro-  
salasta noin 100 k-m<sup>2</sup> tulee kahvilakäyttöön ja muu rakennusoikeus  
(560 k-m<sup>2</sup>) on kokoontumis- ja toimistotilana. Tällöin virallisen elinkus-  
tannusindeksin pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi muo-  
dostuu 913,81 euroa vuodessa ja vuosivuokraksi 31.3.2024 saakka  
19 857,09 euroa.

Alueen ja sillä sijaitsevan rakennuksen erityispiirteet sekä asemakaa-  
van vaatimukset on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehdois-  
sa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten  
välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maan-  
vuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

Maanvuokrasopimus tulee voimaan ja allekirjoitetaan samanaikaisesti  
rakennuksen kauppakirjan kanssa.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 § 280 siirtää hallinto-  
säännön 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 irtisa-  
nomisaika seuraavasti:

Tontit-yksikön päällikkö voi päättää antaa vuokralle toimialan hallinnas-  
sa olevan rakennetun kiinteistön yritys- tai asuintarkoituksiin enintään  
30 vuoden määräaikaisin vuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennu-  
soikeus on enintään 3 000 km<sup>2</sup>.

### Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335

taina.niemelainen(a)hel.fi

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija, puhelin: 310 21014

heidi.autiosuo(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Vuokra-aluekartta NA52/22050
- 3 Huoltoajo-,saattoliikenne- ja pelastusreitti



04.10.2022

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**KYMP/Rya/Autiosuo, Immo-  
nen

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakuntaOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

KYMP/Make/Niemeläinen

KYMP/Kamu/Palmgren

KYMP/Aska/Pikkarainen



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 59 §.**

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 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:

---

**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



04.10.2022

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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

04.10.2022

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 04.10.2022.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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