



04.07.2022

89 §**Alueen vuokraaminen Markoski Oy:lle kahvilarakennuksen maanrakennustöitä varten (Herttoniemenranta, Reginankuja/Annikanlaituri, kiinteistö 91-43-9902-6)**

HEL 2020-013263 T 10 01 01 02

Reginankuja/Annikanlaituri

Päätös

Vs. yritystontit-tiimin päällikkö päätti vuokrata Markoski Oy:lle (y-tunnus 1864384-8) Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan, karttaliitteen 1 mukaisen noin 630 m² suuruisen yleisen alueen (kiinteistötunnus 91-43-9902-6) ajalle 1.8.2022-31.1.2023 kahvilahankkeen maanrakennustöiden suorittamiseksi ja kahvilan perustusten rakentamista varten. Vuokraus on kuitenkin voimassa kauintaan siihen saakka kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa.

Alue vuokrataan seuraavin ehdoin:

- Vuokra-alueen kuukausivuokra 1.8.2022 lukien on 388,16 euroa.
- Vuokralainen on oikeutettu suorittamaan maanrakennustöitä vuokra-alueella saatuaan siihen rakennusvalvonnasta tarvittavat luvat. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan maanrakennustöissä em. lupaehtojen lisäksi tämän päätöksen ja sen liitteiden 2-4 mukaisia ehtoja.
- Vuokralainen on oikeutettu aloittamaan myös kahvilarakennuksen perustusten rakentamisen vuokra-alueella edellyttäen, että rakennusvalvontapalvelut sallii rakentamistyön aloittamisen.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana aluetta muuhun varsinaiseen rakentamiseen kuin mitä edellä on sanottu.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle.
- Kahvilarakennus toteutetaan kaupungin esirakentamalle aukiolle ja vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan sitä yhteistyössä asemakaavoituksen itäisen alueyksikön ja rakennusvalvonnan kanssa poikkeuksellisen näkyvä sijainti huomioiden kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi mm. siten, että kahvilarakennus on arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäristöönsä sopiva ja kestävä. Aukion alueelle ei saa rakentaa mitään terassirakenteita kuten korotettuja tasoja, kiinteitä kaiteita ja katoksia jne. rakennelmia. Aukion kahvilan edustan tulee pysyä mahdollisimman avonaisena (istutettuja puita lukuun ottamatta) ja vapaa kulku rantaan vieville portaille ja luiskille tulee varmistaa.



04.07.2022

- Vuokralainen on tietoinen, että vuokralaisen tulee toteuttaa kustannuksellaan kahvilan tarvitsemat viemäri-, vesijohto- ja sähköliittymät.
- Vuokralainen on tietoinen, että mahdolliset kiveysten purkamiset ja uudelleen rakentamiset, ns. työmaa-alueen ennallistamiskulut tulevat vuokralaisen maksettavaksi.
- Vuokralainen on tietoinen, että kahvilan perustamisessa tulee huomioida ranta-alueen tukimuurirakenteet, joita ei saa vaurioittaa eikä aiheuttaa niille ylimääräistä kuormitusta.
- Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden. Vuokralainen on samoin velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen. Edellä mainittua velvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos vuokrasopimuksen päättymisen syynä on pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkaminen.
- Vuokralaisen tulee toimittaa kaupungille 14 000 euron suuruinen vakuus edellä mainittujen mahdollisten ennallistamistöiden suorittamisen vakuudeksi ennen maanrakennustöiden aloittamista.
- Vuokranantaja ei korvaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvia suunnittelu-, lupa-, ennallistamis- yms. kustannuksia eikä vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeelle ei saada tarvittavia lupia tai mikäli vuokranantaja ja vuokralainen eivät pääse sopimukseen vuokrasopimuksen ehdoista tai jos pitkäaikaista vuokrauspäätöstä ei saada aikaan. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vuokralaiselle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokraamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

L1143-64

Päätöksen perustelut**Hakija ja hakemus**

Markoski Oy on pyytänyt, että päätösesityksen mukainen maa-alue vuokrattaisiin sille lyhytaikaisesti ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmimista maanrakentamistöiden suorittamiseksi ja rakennuksen perustusten rakentamista varten. Vuokralaisella on kiire aloittaa vuokra-alueella tämän esityksen mukaisia rakennustöitä jo ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle asemakaavan osoittaman 110 k-m²:n suuruinen kahvilarakennus. Hakijalle on myön-



04.07.2022

netty rakennuslupa 43-14002-22-A, joka ei ole vielä päätöksentekohetkellä lainvoimainen.

Vuokraustilanne

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti 17.12.2020 (152 §) vuokrata puheena olevan alueen hakijalle lyhytaikaisesti kahvilan rakennusluvan hakemista varten ajalle 15.12.2020-14.6.2021. Vuokrausta on jatkettu kaksi kertaa: ajalle 15.6.2020-14.12.2021 (yritystontit-tiimin päällikkö 9.6.2021 § 69) ja 15.12.2021-14.6.2021 (yritystontit-tiimin päällikkö 12.1.2022 § 6).

Alue on nyt päätöksentekohetkellä osittain vuokrattuna Elek Oy:lle tilapäistä kesäterassia varten toistaiseksi yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla Markoski Oy:n suostumuksella (yritystontit-tiimin päällikkö 11.4.2022 § 42). Elek Oy on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 31.7.2020, joten alue on vuokrattavissa 1.8.2022 lukien Markoski Oy:lle tässä esityksessä mainituin ehdoin.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on noin 630 m²:n suuruinen yleinen alue 91-43-9902-6 ja rakennusoikeus 110 k-m².

Vuokra-alueelle on asemakaavassa nro 12234 (5.6.2015) osoitettu kahvilarakennuksen rakennusala (kah).

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Alueen vuokraaminen hakijalle ja perittävä vuokra

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista maanrakennustöiden suorittamiseksi sekä kahvilan perustusten rakentamista varten. Vuokraus esityksen mukaisesti on perusteltu, koska hakemuksen, neuvottelujen ja selvitysten perusteella on todennäköistä, että vuokralaiseksi esitettävä kykenee toteuttamaan vuokra-alueelle kahvilarakennuksen ja tälle tullaan vuokraamaan se pitkäaikaisesti, kun sopimusneuvottelut on saatettu loppuun.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti, mikäli vuokralaiselle annetaan ryhtyä myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen, vuokraa peritään jokaiselta kuukaudelta. Näin ollen nyt tehtävästä vuokrauksesta peritään kuukausittaista vuokraa.

Kuukausivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen kiinteistön markkinaehtoiseen yksikköhintaan 39,41 euroa/k-m²



04.07.2022

elinkustannusindeksissä 1951=100 (pisteluku 100), joka vastaa nykyrahasa noin 847 euroa (5/2022 pisteluvulla 2149).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy 5.11.2020).

Lisäksi esitettävä vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 110 k-m²:n suuruiseen rakennusoikeuteen ja kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Päätösesityksen mukaisesti kuukausivuokraksi näin ollen muodostuu 388,16 euroa (110 k-m² x 39,41 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 20,49/12 kk).

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 280 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa yritystontit-tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisten maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m² tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 3 Maanrakennustöiden suorittaminen
- 4 Kaivu- ja louhintatöiden suorittaminen sekä kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

04.07.2022

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Palu/Rava

Rya/Rakennuttaminen

Maka/Aska

Maka/Like

Maka/Make/Yrto

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@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



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 89 §.

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



04.07.2022

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

8 (8)

04.07.2022

Timo Laiho
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 05.07.2022.

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