



14.03.2022

11 §**Kiinteistön hallintaoikeuden jatkaminen Lauttasaaren Koivusaarensa (Nokia Oyj)**

HEL 2022-000119 T 10 01 00

Päätös

Tontit -yksikön päällikkö päätti jatkaa Nokia OYJ:n (Y-tunnus 0112038-9) hallintaoikeutta kiinteistökokonaisuuteen 91-414-1-682 ja -683 seuraavin ehdoin:

1. Hallinta-aika jatkuu toistaiseksi voimassaolevana, kolmen (3) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin. Kaupunki voi kuitenkin irtisanoa sopimuksen aikaisintaan 31.12.2022.
2. Hallintaoikeudesta peritään 36 000 euron vuosikorvaus, joka kuitataan kiinteistön maksamattomasta kauppahinnasta jälkikäteen kunkin vuoden lopussa tai hallinnan päättyessä. Mikäli maksamaton kauppahinta ei riitä kattamaan vuosikorvausta, kaupunki laskuttaa kattamattoman osan.
3. Muutoin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan sopimusluonnoksen ehtoja.

Päätöksen perustelut

Helsinki on ostanut omakotikiinteistökokonaisuuden 16.04.2014 (kaupakirja 3680) Koivusaaren pohjoisosan kaavallisen kehittämisen edistämiseksi. Myyjä pidätti tuolloin kiinteistön hallintaoikeuden jatko-optioineen 31.12.2020 asti ja sille jäi oikeus jatkaa hallintaa erikseen sovittavin ehdoin, ellei kaupunki tarvitse kiinteistöä omaan käyttöönsä. Hallintaoikeutta on aiemmin jatkettu vuonna 2020.

Kaupunki tarvitsee kiinteistökokonaisuuden käyttöönsä aikaisintaan vuoden 2023 keväällä.

Hallintaoikeuden jatko koskee lähinnä rakennettuja kiinteistöjä, jotka kaavoituksen ja sen toteutumisen edetessä mitä ilmeisimmin on tarkoitus purkaa, koska eivät sijaintinsa tai luonteensa puolesta sovellu uuteen maankäyttöön. Hallintaoikeuden jatkaminen on kaupungin kannalta kustannus-, resurssi- ja ilmastotehokas keino pitää rakennus käytössä mahdollisimman pitkään.



14.03.2022

Hallintaoikeuden korvaustaso

Hallintaoikeuden korvaustasosta neuvoteltaessa on otettu huomioon hallintaoikeuden haltijan vuokralaista selvästi suuremmat kustannusvastuut kiinteistöstä. Yleisesti ottaen korvaustason määrittämisessä on, sitä alentavana otettu huomioon kaupungin vuokrausriskeistä (markkinointiaika, vuokrauskuntoon laittaminen, vuokralaisen vaihtumistiheys, kaupungin tavanomaista vuokranantajaa suuremmat vastuut), hallinnoinnista ja ennakoidusta korjaustarpeesta sekä vanhojen omakotitalojen teknisistä ratkaisuista (vaiheittain rakentaminen, eri standardien mukaiset rakenteet, riskirakenteet, mahdollinen sijainti kunnallisteknis-ten verkostojen ulkopuolella) ja mahdollisista tavanomaista korkeammista tie/katumaksuista johtuvat lisäkustannukset.

Vanhoja kiinteistöjä vuokrattaessa kaupungin nettotulot jäävät edellä mainitut korjaus- ja muut vastuut huomioon ottaen tyypillisesti tasolle 35 - 50 % kiinteistön bruttovuokrasta. Hallintaoikeuden korvaus ei tällöin siis pienentäisi kaupungin nettotuloja vuokrausvaihtoehtoon nähden.

Kiinteistökokonaisuudella sijaitsee edustustilakäytössä oleva noin 450 htm²:n kokoinen, vuonna 1963 rakennettu asuinrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee yhteensä noin 40 kem²:n kokoinen hirsirakenteinen sauna vuodelta 1983. Hyväkuntoiset rakennukset on laadukkaasti peruskorjattu 2006-07.

Neuvottelutuloksena saatu esitys hallintaoikeuden korvaukseksi, 36 000 euroa/vuosi (3 000 euroa/kk) vastaa kaupungin hallintaoikeuden jatkamisessa noudatettua nettovuokratäytäntöä. Vuosikorvausta ei tällä päätöksellä muuteta.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 § 280 siirtää Tontit - yksikön päällikölle oikeuden antaa vuokralle kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m². Hallintaoikeuden luovuttaminen on vuokraamista tavanomaista vuokrausta laajemmilla kiinteistön kunnossapito- ja korjausvelvoitteilla.

Lisätiedot

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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

3 (6)

14.03.2022

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi**Liitteet**1 Sopimusluonnos
2 Kartat**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Hallintaoikeuden saaja

Kaupungin sisäinen tiedo-
tus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 11 §.

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



14.03.2022

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)

14.03.2022

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 15.03.2022.

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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566