



29.11.2024

154 §**Liiketontin ja pysäköintialueen vuokraaminen uudelleen Roihuvuoren Liiketalot Oy:lle (Herttoniemi, ohjeellinen kaavatontti 43214/14 ja alue kiinteistöstä 91-43-214-4)**

HEL 2024-014019 T 10 01 01 02

Roihuvuorentie 28

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata uudelleen Roihuvuoren Liiketalot Oy:lle (Y-tunnus 0200343-2) Helsingin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelissa 43214 sijaitsevan ohjeellisen kaavatontin 43214/14 (noin 798 m²:n suuruinen osapinta-ala kiinteistöstä 91-43-214-4, 300 k-m², Roihuvuorentie 28) ja liitteeseen nro 1 merkityn noin 665 m²:n suuruisen alueen kiinteistöstä 91-43-214-4) liiketarkoitukseen ajalle 1.1.2025–31.12.2054 liitteenä nro 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1143-68)

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen (jatkossa hakija) pyytää päätösesityksen mukaisen alueen (nykyinen kiinteistörekisteritunnus 91-43-214-4) vuokraamista uudelleen liiketarkoitukseen, sillä alueen nykyinen maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2024. Hakemus on liitteenä nro 3.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.1.1995–31.12.2024.

Nykyisenä vuokra-alueena on kiinteistö 91-43-214-4, ja sillä on 5.2.2024 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12861, jonka mukaan po. kiinteistön noin 798 m²:n suuruinen osapinta-ala on merkitty ohjeelliseksi kaavatontiksi 43214/14 ja loppuosa (noin 665 m²:n suuruinen alue) muodostaa osan ohjeellista kaavatonttia 43214/16. Tontti 43214/14 on osoitettu asemakaavassa kaupunkikuvallisesti, kulttuuri-



29.11.2024

historiallisesti, paikallishistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaaksi liikerakennusten korttelialueeksi (KL/s), jonka rakennusoikeus on 300 k-m² ja tontti 43214/16 on osoitettu pysäköintipaikkojen korttelialueeksi (LPA). Sijaintikartta ja asemakaavaote on liitteenä nro 4.

Vuokra-alue on osoitettu yleiskaavassa (2016) asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Ohjeellisella kaavatontilla 43214/14 sijaitsee yksikerroksinen ja 300 k-m²:n suuruinen liikerakennus. Rakennus on merkitty asemakaavaan suojelumerkinnällä sr-2, jonka mukaan kyseessä on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus.

Uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen vuokra-alue 31.12.2054 saakka liiketarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä vuokra-alueelle.

Alueen vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska vuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liiketarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Uusi vuosivuokra

Vuokra-alueen vuoden 2024 vuosivuokra on 8 665,82 euroa ja sen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaava, perusvuosivuokra on 378,42 euroa. Vuokra-alueen uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 387,40, joka vastaa nykyrahassa noin 9 026,42 euroa.

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten, kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Ohjeellisen kaavatontin 43214/14 osalta vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 23,61 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa (2024:10 pisteluvulla 2330) noin 550 euroa/k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.



29.11.2024

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec hintavyöhykekartta 2024).

Liitteeseen nro 1 merkityn alueen osalta vuosivuokra perustuu kaupunkiympäristön toimialan vakiintuneen käytännön mukaisesti veloittepy-säköintialueista perittävään, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan, yksikköhintaan 1 euroa/m², joka vastaa nykyrahassa (2024:10 pisteluvulla 2330) noin 23 euroa/m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu ohjeellisen kaavatontin 43214/14 osalta asemakaavan mukaiseen 300 k-m²:n rakennusoikeuteen ja liitteeseen nro 1 merkityn alueen osalta alueen pinta-alaan 665 m².

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, 195 § siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta NA52/24064
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos Roihuvuorentie 28
- 3 Hakemus 25.9.2024
- 4 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



29.11.2024

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 154 §.

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:



29.11.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

29.11.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 02.12.2024.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6