



17.04.2024

48 §**Alueen vuokraaminen uudelleen yhdistystoimintaan Laajasalosta
(Laajasalo, alue kiinteistöstä 91-412-1-1080)**

HEL 2024-003357 T 10 01 01 03

Mankelipolku 8

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata uudelleen Kalliolan Settlementti ry:lle (Y-tunnus 0116577-1) Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa (Laajasalo), kiinteistöllä 91-412-1-1080 liitteenä 1 olevan vuokra-aluekartan mukaisen, noin 4 444 m²:n suuruisen alueen yhdistystoimintaa varten ajalle 1.6.2024–31.5.2034 liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä alueen nykyinen maanvuokrasopimus nro 6891 päättymään 31.5.2024 vuokralaisen irtisanomana (S0149-3)
- 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.

(S0149-259)

Päätöksen perustelut

Aluetta ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen alueen vuokraamista uudelleen yhdistystoimintaan, sillä yhdistyksen tarkoituksena on luopua omistamistaan rakennuksista, ja nykyisen sopimuksen puitteissa vuokraoikeuden siirtäminen ei ole mahdollista.

Nykyinen maanvuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 1.3.1985 lukien yhden vuoden irtisanomisajalla.

Vuokra-alue muodostuu osasta kiinteistöä 91-412-1-1080, jolla on voimassa asemakaava nro 11882 (2010), jossa se on osoitettu kunnan tarpeisiin varatuksi lähivirkistysalueeksi (VL/k) ja jonka rakennusoikeus on yhteensä 904 k-m². Pääosa vuokra-alueesta on merkitty pihapiiriksi, jolla olevia rakennuksia saa käyttää yhdistystoimintaan (piha-2). Vuokra- Alueella on päärakennus (108 k-m²) ja rantasauna (38 k-m²). Vuok-



17.04.2024

ra-alueen pinta-ala on noin 4 444 m². Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat liitteenä nro 3.

Vuokralainen harjoittaa tällä hetkellä vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa kesäkotitoimintaa.

Alueen uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen alue 31.5.2035 saakka yhdistystoimintaan.

Uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokra-alue muuttuu entisestä noin 10 000 m²:stä 4 444 m²:iin. Aluetta on muutettu kohdistumaan tarkemmin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen piha-2 -alueeseen sekä alueen käytön edellyttämiin kulkureitteihin. Rajauksen ulkopuolelle jäävillä alueilla ei ole merkittävää vuokralaisen käyttöä tai sen omistamia rakennuksia.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle tai kyseiseen vuokrakohteeseen.

Alueen vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi ja yhdistystoimintaan. Yleiskaavassa alue on merkitty osittain virkistys- ja viheralueeksi sekä osittain asuntovaltaiseksi alueeksi (A4). Yleiskaavoitus ja asemakaavoitus puoltavat alueen vuokraamista.

Alueen uusi vuosivuokra

Alueen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen kiinteä vuosivuokra on 840,90 euroa.

Alueen uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 95,41 euroa, joka vastaa nykyrahassa (2024:2 pisteluvulla 2335) noin 2 227,82 euroa.

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 13,07 euroa, joka vastaa nykyrahassa noin 300 euroa (2024:2 pisteluvulla 2335) sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.



17.04.2024

Vuokrataso on pyritty arvioimaan markkinaehtoisesti ja määritetty siten, että se on yleiseen käyttöön tai yhdistystoimintaan vuokrattavien ja muutoin ominaisuuksiltaan vastaavien kohteiden tasolla.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu kiinteistön asemakaavanmukaisen rakennusoikeuden alittavaan 146 k-m²:n toteutettuun rakennusoikeuteen.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

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

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan alueen maanvuokrasopimuksen 7 §:ään esitetään erityistä ehtoa, että mikäli alueella ovat rakennukset puretaan, vuokralaisella ja vuokranantajalla ja vuokralaisella kummallakin oikeus purkaa maanvuokrasopimus. Voimassa olevan asemakaavan määräysten mukaisesti aluetta tulee käyttää yleisen virkistysalueen osana, mikäli piha-2 alueella ovat rakennukset puretaan. Näin ollen katsottiin tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää sopimukseen edellä mainitun mukainen molemminpuolinen sopimuksen purkusoikeus.

Muutoin uudelleenvuokrattavan alueen 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 Vuokra-aluekartta NA52/24029
- 2 Maanvuokrasopimusluonnos
- 3 Sijaintikartta ja asemakaavaote



17.04.2024

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-
tölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 48 §.

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:



17.04.2024

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi 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)

17.04.2024

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 17.04.2024.

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