



14.11.2011

Kaj/4

## § 1018

### V Puotilan kartanon tontin 45213/2 vuokrausperusteet

HEL 2011-003222 T 10 01 01 02

Vartiokylä, Puotila, Puotilantie 7

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45213 tontin nro 2 tontin ravintolatarkoituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 28 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa toteutunutta rakennusoikeusneliömetriä kohden.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 048 k-m<sup>2</sup>.

2

Vuokra-aika on enintään 50 vuotta.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

### Liitteet

1 Liitekartta

### Päätösehdotus

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Tilinro**  
FI0680001200062637

**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45213 tontin nro 2 tontin ravintolatarkoituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 28 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa toteutunutta rakennusoikeusneliometriä kohden.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 048 k-m<sup>2</sup>.

2

Vuokra-aika on enintään 50 vuotta.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Vartiokylässä sijaitsevan Puotilan kartanon rakennuksista on tarkoitus järjestää tarjouskilpailu. Kartano sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla nro 45213/2. Rakennusten myynnin yhteydessä kaupunki vuokraa tontin rakennusten ostajalle. Tontille tulee siksi vahvistaa vuokrausperusteet.

Vuokran ehdotetaan määräytyvän toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Tontilla sijaitsee nyt kaksi voimassa olevassa asemakaavassa suojeltavaksi osoitettua ravintolakäytössä olevaa rakennusta ja pieni piharakennus, rakennusoikeudeltaan yhteensä 1 048 k-m<sup>2</sup>.

Ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan tontin vuosivuokraksi muodostuisi nyt noin 26 500 euroa.

Kiinteistölautakunta ilmoittaa lisäksi tarkoituksenaan olevan sisällyttää maanvuokrasopimukseen mm. rakennusten peruskorjausta sekä rakennusten, tontin ja sillä sijaitsevien asemakaavassa osoitettujen yleisten kulkureittien sekä tonttia ympäröivän kivimuurin hoito- ja kunnossapitovelvoitteita koskevia ehtoja.



## Esittelijä

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 45213/2 kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukaan huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään (YV/s). Tontin pinta-ala on 10 832 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 230 k-m<sup>2</sup>.

Tontille saa rakentaa kahviloita, ravintoloita, museo- ja näyttelytiloja ja muita vastaavia tiloja. Asuinhuoneistoja saa rakentaa vain alueen hoidon kannalta välttämättömälle henkilökunnalle.

Päärakennuksen ullakolle saadaan sijoittaa enintään 100 m<sup>2</sup> kerrosalaan laskettavaa tilaa ja siipirakennuksen ullakoille enintään 70 m<sup>2</sup> kerrosalaan laskettavaa tilaa. Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa päärakennuksen ja sen viereisen entisen kellarirakennuksen alimpaan kerrokseen sijoittaa sisäänkäynti-, sauna-, aula- ja porrastiloja sekä rakennusten käytön kannalta tarpeellisia huolto- ja varastotiloja.

Tontilla sijaitsee kaksi yhteensä 978 m<sup>2</sup>:n suuruista vuosina 1880 ja 1920 valmistunutta nyt ravintolakäytössä olevaa suojeltavaksi merkittyä rakennusta ja vuonna 1900 valmistunut 70 m<sup>2</sup>:n suuruinen piharakennus.

### Vuokra-aika ja vuokrauserusteet

Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi 50 vuoden sopimuksella. Vuokrauserusteena ehdotetaan käytettäväksi yksikköhintaa 28 euroa/k-m<sup>2</sup> vuoden 1951 hintatasossa (ind.100). Tämän päivän hintatasossa se vastaa yksikköhintaa 506 euro/k-m<sup>2</sup> (ind. 1808).

Tontin vuokraus pitkäaikaisella 50 vuoden sopimuksella on perusteltua, koska tontilla sijaitsevat rakennukset edellyttävät mittavaa ja todennäköisesti kustannuksiltaan korkeaa perusparannusta. Suojeltujen rakennusten perusparannus edellyttää huolellista suunnittelua ja toteutusta, koska rakennukset pihapiireineen on suojeltu.

Rakennusten peruskorjaus on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin museon kanssa ja pihapiiri on kunnostettava rakennusviraston puisto-osaston ja MA-Arkkitehdit Oy:n tekemän Puotilan kartanon pihasuunnitelman mukaisesti.

Kiinteistölautakunta ilmoittaa, että sen tarkoituksena on velvoittaa vuokralainen ylläpitämään tontilla sijaitsevat asemakaavan mukaiset ulkoilureitit ja sallimaan esteetön kulku niillä. Lisäksi vuokralaisen tulee



14.11.2011

ylläpitää tonttia ympäröivä kivimuuri siten, ettei se rikkoudu eikä siitä aiheudu vaaraa.

Muutoin ehdotetaan noudatettavaksi liike- ja toimistotonttien maanvuokrasopimuslomakkeen tavanomaisia ehtoja ja mahdollisia lautakunnan määräämiä lisäehtoja.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Liitekartta

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 08.09.2011 § 426

HEL 2011-003222 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 S2, Puotilantie 7

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45213 tontti nro 2 ravintolataroituksiin lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 28 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa toteutunutta rakennusoikeusneliömetriä kohden.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokran määrää, mikäli toteutunut rakennusoikeus ylittää 1 048 k-m<sup>2</sup>.

2

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641  
**Tilinro**  
FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



Vuokra-aika on 50 vuotta.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien maanvuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että järjestetään tarjouskilpailu Vartiokylässä sijaitsevan Puotilan kartanon ravintolakäytössä olevista rakennuksista. Kartano sijaitsee kaupungin omistamalla tontilla nro 45213/2. Rakennusten myynnin yhteydessä kaupunki vuokraa tontin rakennusten ostajalle. Ostajalle vuokrattavan tontin maanvuokra määritellään toteutuneen rakennusoikeuden mukaan ja vuokra olisi aluksi n. 26 500 euroa vuodessa.

Maanvuokrasopimukseen sisällytetään ehdot rakennusten peruskorjauksesta, mahdollisista sanktioista, maaperästä sekä hoito- ja kunnossapito velvoitteita koskien tontilla sijaitsevia asemakaavan mukaisia yleisiä kulkureittejä ja tonttia ympäröivää kivimuuria.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464  
henna.vennonen(a)hel.fi