



23.09.2020

Asia/10

## § 226

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen ravintolatoimintaa varten vuokratulle alueelle (Mustikkamaa, Mustikkamaankuja 1)

HEL 2020-005405 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti karttaliitteen 1 mukaiselle, tontista 19001/1 ja kiinteistöstä 91-432-5-2 muodostuvalle alueelle vuokrausperiaatteet seuraavasti:

\*\*\*\*\*

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta
- 2 Maanvuokrasopimus

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Maanvuokrasopimus ja vuokra-aika

Alue on ollut vuokrattuna Taikakaulin Oy:lle (y-tunnus1988063-4) ravintolatoimintaa varten ajalla 1.1.1990–31.12.2019. Vuokrausta on jatkettu päivitetyn ehdoin ajalle 1.1.2020–31.12.2049 kaupunkiympäristön toimialan yritystontit-tiimin tiimipäällikön päätöksellä 20.12.2019 § 137.



23.09.2020

Asia/10

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaan vuokra-aikaa jatketaan 31.12.2079 saakka, mikäli kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokra-alueelle vuokrausperiaatteet vuoden 2079 loppuun saakka. Maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa. Riittävän pitkä vuokra-aika on tarpeen vuokra-alueella sijaitsevan suojellun rakennuksen vuokralaiselle huomattavia kustannuksia aiheuttavan kunnostuksen takia.

#### Asemakaava ja alueella sijaitseva rakennus

Vuokra-alue sijaitsee pääasiassa tontilla 19001/1, joka on 3.3.1997 voimaan tulleen asemakaavan nro 10230 mukaan huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue (YV). Alueelle saa rakentaa kahviloita, ravintoloita ja tanssilavoja tai -paviljonkeja.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 2 900 m<sup>2</sup>. Vuokra-alueella sijaitsee suojeltu rakennus (sr-1), jossa on toteutettua rakennusoikeutta yhteensä 806 k-m<sup>2</sup>.

#### Vuokrausperiaatteet

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 20 euron suurista kerrosneliömetrihintaa ravintolan alakerran (279,5 k-m<sup>2</sup>) osalta ja 10 euron suurista kerrosneliömetrihintaa ravintolan yläkerran (279,5 k-m<sup>2</sup>) sekä terassin (247 k-m<sup>2</sup>) osalta. Hintatasossa marraskuu 2019 (ind. 1973) ovat edellä mainitut kerrosneliömetrihinnat alakerran osalta noin 395 euroa/k-m<sup>2</sup> ja yläkerran sekä terassin osalta noin 197 euroa/k-m<sup>2</sup>. Hinnat on määritetty ulkopuolisen arvioitsijan antaman arviolausunnon avulla. Alueen vuosivuokra on tällä hetkellä noin 10 713 euroa. Lausunto on oheismateriaalissa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vuokra-aluekartta



23.09.2020

Asia/10

2 Maanvuokrasopimus

### Oheismateriaali

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 14.09.2020 § 516

HEL 2020-005405 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa karttaliitteen 1 mukaiselle, tontista 19001/1 ja kiinteistöstä 91-432-5-2 muodostuvalle alueelle vuokrausperiaatteet seuraavasti:

\*\*\*\*\*

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 407

HEL 2020-005405 T 10 01 01 02

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Mustikkamaankuja 1

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamista karttaliitteen 1 mukaiselle, noin 2 900 m<sup>2</sup> suuriselle alueelle Helsingin kaupungin 19. kaupunginosan (Mustikkamaa-Korkeasaari) korttelin 19001 tontista 1 ja kiinteistöstä 91-432-5-2 seuraavin ehdoin:

- alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ravintolan alakerran (279,5 k-m<sup>2</sup>) osalta ja 10 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ravintolan yläkerran (279,5 k-m<sup>2</sup>) sekä terassin (247 k-m<sup>2</sup>) osalta.

- vuokra-aika on 31.12.2079 saakka

- muutoin noudatetaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen (liite 2) ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi