



08.12.2021

Asia/9

## § 391

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen määrälalle (Kluuvi, Kaisaniemenpuisto)

HEL 2021-006386 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti liitteen 1 mukaiselle, noin 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruiselle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) puistoalueella 91-2-9903-10 sijaitsevalle määrälalle vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- vuokra-aika on 31.12.2071 saakka
- määrälalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastavaa 49,27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa tammikuun 2021 indeksin pisteluvun 1987 mukaista 979 euroa/k-m<sup>2</sup>
- muutoin noudatetaan liitteenä 2 olevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Liite 1 vuokra-aluekartta Kaisaniemi
- 2 Liite 2\_26187

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Voimassa oleva vuokrasopimus

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

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Alue on vuokrattu kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön päällikön päätöksellä 11.3.2021 § 21 Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle ajalle 1.4.2021–31.3.2051 kahvila-/ravintolatoimintaa varten. Määräala on noin 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruinen ja se sijaitsee Kaisaniemenpuistossa.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaan vuokra-aikaa jatketaan vuoden 2071 loppuun saakka, mikäli kaupunginvaltuusto vahvistaa määrälalle myöhemmin vuokrausperiaatteet 31.12.2071 saakka. Riittävän pitkä vuokra-aika on tarpeen vuokra-alueella sijaitsevan, suojellun rakennuksen huomattavia kustannuksia aiheuttavan kunnostuksen takia.

#### Asemakaava ja alueella sijaitseva rakennus

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 11808 puistoaluetta (VP/s, Kaisaniemenpuisto) ja sille on osoitettu rakennusala ravintolarakennukselle (Ka1). Vuokra-alueella sijaitsee noin 726 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ravintolarakennus (Ravintola Kaisaniemi), joka on kaavassa osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Rakennus on huonokuntoinen ja se vaatii merkittäviä korjauksia.

Helsingin kaupunki on myynyt rakennuksen Tee- ja Kahvihuone Helmi Oy:lle tontit -yksikön päällikön päätöksellä 11.3.2021 § 22. Rakennuksen ostaja kunnostaa tilat kahvila-/ravintolatoimintaa varten.

#### Vuokrausperiaatteet

Vuokra-aika on noin 50 vuotta, siten että vuokrasopimus tehdään 31.12.2071 saakka.

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 49,27 euroa. Hintatasossa 1/2021 (ind. pisteluku 1987) määrälalan kerrosneliömetrihintaa on 979 euroa.

Määrälalan vuosivuokra perustuu pääoma-arvoon (979 euroa/k-m<sup>2</sup>), käytettyyn rakennusoikeuteen (ravintolarakennus 726 k-m<sup>2</sup>) ja kaupunginvaltuuston päättämään (1.10.1980 asia nro 18) viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Vuosivuokra on tällä hetkellä noin 35 538 euroa.

Vuosivuokra on markkinaehtoinen. Vuosivuokrasta on pyydetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto, joka on oheismateriaalissa.

#### Toimivalta



08.12.2021

Asia/9

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 Liite 1 vuokra-aluekartta Kaisaniemi
- 2 Liite 2\_26187

**Oheismateriaali**

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

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 892

HEL 2021-006386 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa liitteen 1 mukaiselle, noin 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruiselle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) puistoa-alueella 91-2-9903-10 sijaitsevalle määrälalle vuokrausperiaatteet seuraavasti:



08.12.2021

Asia/9

- vuokra-aika on 31.12.2021 saakka
- määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 49,27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa tammikuun 2021 indeksin pisteluvun 1987 mukaista 979 euroa/k-m<sup>2</sup>
- muutoin noudatetaan liitteenä 2 olevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 559

HEL 2021-006386 T 10 01 01 02

Kaisaniemenranta 6

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamista karttaliitteen 1 mukaiselle, noin 2 242 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) puistoalueesta 91-2-9903-10 seuraavin ehdoin:

- Määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 49,27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa tammikuun 2021 indeksin pisteluvun 1987 mukaista 979 euroa/k-m<sup>2</sup>.
- Vuokra-aika on 31.12.2021 saakka.
- Muutoin noudatetaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen (liite 2) ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1102-9

**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**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



08.12.2021

Asia/9

---

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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