



20.05.2021

Tonttipäällikkö

33 §**Kahden toimistotontin ja LPA-tontin myyminen osto-oikeuden perusteella tonttien vuokralaisille (Pitäjänmäki, tontit 46025/18, 19 ja 20)**

HEL 2021-005558 T 10 01 01 01

Karvaamokuja 2a, b ja e

Päätös

Tonttipäällikkö päätti:

- myydä Ultimes Ky:lle (y-tunnus 2568845-4) Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan toimistotontin 46025/18 (kiinteistötunnus 91-46-25-18, pinta-ala 2 437 m², rakennusoikeus 10 850 k-m², os. Karvaamokuja 2a) liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeuden perusteella
- myydä Ultimes II Ky:lle (y-tunnus 2850052-5) Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan toimistotontin 46025/19 (kiinteistötunnus 91-46-25-19, pinta-ala 2 606 m², rakennusoikeus 8 900 k-m², os. Karvaamokuja 2b) liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeuden perusteella
- myydä Ultimes Parking Ky:lle (y-tunnus 2568844-6) Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan LPA-tontin 46025/20 (kiinteistötunnus 91-46-25-20, pinta-ala 2 461 m², os. Karvaamokuja 2e) liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeuden perusteella
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia. Kauppakirjat tulee allekirjoittaa samanaikaisesti päätöksen HEL 2021-005856 mukaisten yhteisjärjestelysopimusten kanssa.

L1146-50, 55 ja L3146-8

Päätöksen perustelut

Tonttien vuokralaiset ovat pyytäneet, että tontit myytäisiin niille maanvuokrasopimukseen sisältyvien osto-oikeuksien mukaisin ehdoin. Tontit ovat osa Peab-konsernin toimistokokonaisuutta, jossa sijaitsee muun muassa ISS:n pääkonttori ja Peab-konsernin Suomen pääkonttori. Peab-konserni on toteuttanut korttelin 46025 tonteille 18 ja 19, jotka nyt myydään, toimistorakennukset vuosina 2016 ja 2019, ja LPA-tontilla 20



20.05.2021

Tonttipäällikkö

sijaitsee toimistorakennuksia palveleva maanalainen pysäköintilaitos. Lisäksi tontteja 22 ja 23 koskevat pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset on allekirjoitettu 2020, mikä oli nyt myytävien tonttien osto-oikeuksien käytön edellytyksenä.

Toimistotontin 46025/18 myynti

Tontin 46025/18 osalta osto-oikeus sisältyi alun perin kaupunginvaltuuston päätökseen 18.1.2012 § 15, mutta tätä osto-oikeutta ei käytetty määräaikaan 1.10.2018 mennessä. Kaupunkiympäristölautakunta (7.4.2020 § 202) jatkoi osto-oikeutta 31.7.2022 saakka.

Edellä mainitun päätöksen mukaan tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa /k-m². Kauppahinta määräytyy tonttijaon nro 12273 osoittaman 10 850 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on em. tonttijaon osoittamaa rakennusoikeutta suurempi. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Tontin hinnaksi muodostuu siten 4 771 613 euroa (10 850 k-m² x 22 €/k-m² x 19,99). Tontin myynti perustuu osto-oikeuden täyttämiseen.

Toimistotontin 46025/19 myynti

Tontin 46025/19 osalta kaupunginvaltuuston (18.1.2012 § 15) päätöksen mukainen osto-oikeus on vielä voimassa 31.7.2022 asti, sillä tontin pitkäaikainen vuokraus alkoi 1.8.2017 ja osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen vuokrauksen alkamisesta

Edellä mainitun päätöksen mukaan tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa /k-m². Kauppahinta määräytyy tonttijaon nro 12273 osoittaman 8 900 k-m²:n rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on em. tonttijaon osoittamaa rakennusoikeutta suurempi. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Tontille on toteutettu rakennusoikeutta 8 994 k-m², joten myyntihinta määräytyy toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Tontin hinnaksi muodostuu siten 3 955 381 euroa (8 994 k-m² x 22 €/k-m² x 19,99). Tontin myynti perustuu osto-oikeuden täyttämiseen.

LPA-tontin 46025/20 myynti**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566

**Tonttipäällikkö**

Tontin 46025/20 osalta osto-oikeus sisältyi alun perin kaupunginvaltuuston päätökseen 15.5.2002, mutta myöskään tätä osto-oikeutta ei käytetty määräaikaan 30.9.2018 mennessä. Kaupunkiympäristölautakunta (7.4.2020 § 202) jatkoi osto-oikeutta 31.7.2022 saakka ja tarkisti samalla myyntihinnan vastaamaan tontin nykyistä markkina-arvoa.

Edellä mainitun päätöksen mukaan tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 2,52 euroa / maa-
neliömetri. Kauppahinta määräytyy vuokra-alueen 2 461 m²:n pinta-
alan mukaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi jul-
kaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Tontin hinnaksi muodostuu siten 123 972 euroa (2 461 m² x 2,52 €/m² x 19,99). Tontin myynti perustuu osto-oikeuden täyttämiseen.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 3.10.2017 (§ 135) tekemän päätöksen ja hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan tonttipäälliköllä on oikeus päättää myydä kiinteistöjä ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu vuokrasopimuksen osto-oikeusehtoon.

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Karvaamokuja 2a
- 2 Kauppakirjaluonnos Karvaamokuja 2b
- 3 Kauppakirjaluonnos Karvaamokuja 2e

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Maka / Make

Ostajat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 33 §.

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 tiedoksi saannista.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



20.05.2021

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

Pöytäkirja

6 (6)

20.05.2021

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.05.2021.