



§ 235

Toimistotontin maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Ruskeasuo, tontti 16748/7)

HEL 2019-004982 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 117

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- muuttaa 1.5.2019 alkaen Kiinteistö Oy Helsingin Neptun –nimisen yhtiön (y-tunnus 2268169-5) Helsingin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevan toimistotontin 7 (os. Mannerheimintie 117, 1 653 m² ja 7 269 k-m²) maanvuokrasopimuksen nro 22179 osto-oikeusehtoa liitteen 1 mukaisesti.
- Oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan maanvuokrasopimukseen edellä sanotun osto-oikeusmuutoksen ja sen mukaisen kiinteistökauppakirjan, ja tekemään niihin vähäisiä muutoksia.

(L1116-24)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Osto-oikeusehdon muutos
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2



Maka/make

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tontin pitkäaikainen vuokraaminen ja rauennut osto-oikeus

Kiinteistö Oy Helsingin Neptun pyytää hakemuksessaan mahdollisuutta ostaa Ruskeasuolta vuokraamansa toimistotontti 16748/7.

Tontti on vuokrattu kaupunginvaltuuston päätöksellä 27.5.2009 (122 §) Kiinteistö Oy Helsingin Neptunille maanvuokrasopimuksella (nro 22179), jonka vuokra-aika on 09.04.2010–31.12.2070. Maanvuokrasopimukseen sisältyy ehto vuokralaisen osto-oikeudesta, joka on muutettu 21.8.2013 allekirjoitetulla sopimusmuutoksella kuulumaan seuraavasti:

"Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 32 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asema-kaavamuutoksen nro 11865 ja tonttijaon nro 12180 osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittua rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa alkuperäisen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 22179 alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus."

Osto-oikeus on ollut voimassa 9.4.2015 asti. Vuokralaisella ei ollut mahdollisuutta ostaa tonttia osto-oikeuden määräjän kuluessa keskenräisten vuokralaisneuvottelujen takia.

Kaava- ja tonttitilanne

Tontti 16748/7 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2009 lainvoiman saaneen asemakaavamuutoksen 11865 mukaan toimistorakennusten korttelialueeseen (KT). Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja yleisiä tiloja enintään 25 % tontin rakennusoikeudesta. Liike- ja yleisistä tiloista ainakin osa on sijoitettava rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Tontin pinta-ala on 1 653 m² ja rakennusoikeuden määrä on tonttijaon nro 12180 mukaan 7 269 k-m².



Skanska-yhtiöt ovat hyödyntäneet tontin koko rakennusoikeuden ja toteuttaneet tontille vuokralaisen omistukseen vuonna 2012 valmistuneen toimistorakennuksen (7 272 k-m²).

Lisäksi Skanska-yhtiöt ovat käyttäneet maanvuokrasopimuksen mukaisen osto-oikeutensa viereisen tontin 16748/6 osalta määräajan kulussa. Tontille 16748/6 valmistui vuonna 2012 Skanska Suomen pääkonttori. Rakennusoikeus on myös tontin 16748/6 osalta käytetty loppuun.

Sijaintikartta on esityksen liitteenä 2.

Maanvuokrasopimuksen osto-oikeusehdon muuttaminen

Päätösesityksessä tontin maanvuokrasopimusta esitetään muutettavaksi niin, että tontin osto-oikeusehto on voimassa 30.4.2021 saakka.

Muutoin osto-oikeusehtoa ei esitetä muutettavaksi, koska se vastaa edelleen alueen toimistorakennusoikeuden käypää hintaa. Kaupungin käytössä on kesäkuussa 2017 laadittu ulkopuolinen kiinteistöarvio ja sen ajantasaisuus on varmistettu huhtikuussa 2019. Hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 32 euroa/k-m², joka on tämän päivän hintatasossa noin 627 euroa/k-m². Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on 7 272 k-m² ja myyntihinta tämän päivän hintatasossa siten noin 4,56 milj. euroa.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien uusien tontinluovutuslinjausten mukaan jo rakennettuja tontteja voidaan myydä ainoastaan, mikäli se on elinkeinopoliittisesti erityisen perusteltua tai myynti on välttämätöntä tontinluovutukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi (kohta 3.2). Edellä sanottu linjaus koskee kuitenkin linjausten hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontinluovutuksia (kohta 8). Koska kyseessä on ennen uusien tontinluovutuslinjausten hyväksymistä käynnistynyt hanke, siihen voidaan soveltaa ennen linjausten hyväksymistä olleita linjauksia ja käytäntöjä.

Esittelijän mielestä tontin maanvuokrasopimuksen muuttamiseen päätösesityksen mukaisesti on perusteltu syy, koska kysymyksessä on ennen uusia tontinluovutuslinjauksia saman tahon jo toteuttama kaavamukainen ja loppuun jalostettu hankekokonaisuus, josta naapuritontti on jo myyty. Lisäksi osto-oikeushinta vastaa edelleen käypää hintaa ja se on voimassa vain 30.4.2021 saakka. Osto-oikeuden pidentäminen ja siihen liittyvä tontinluovutus voi edistää myös viereisen toimistotontin 16748/2 rakentamista, joka on erillisessä esityksessä tarkoitus esittää varattavaksi uudelleen Skanska-yhtiöille hankekokonaisuuden kolmatta vaihetta varten.

Toimivalta



Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa, ja kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaan lautakunta voi päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Osto-oikeusehdon muutos
- 2 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Maka/make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2