



22.08.2023

## 50 §

### **Kiinteistö Oy Helsingin Suolakivenkatu 1:n maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Herttoniemi, tontti 43017/2)**

HEL 2023-008479 T 10 01 01 02

Suolakivenkatu 1

## **Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys –tiimin päällikkö päätti

A

muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Suolakivenkatu 1:lle (y-tunnus 2327196-2) vuokratun Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43017 tontin nro 2 maanvuokrasopimusta nro 14139 seuraavalla tavalla 1.5.2023 alkaen muiden ehtojen pysyessä ennallaan:

- vuokra-alueen käyttötarkoitus on toimiston lisäksi hoivapalvelut;
- tontin perusvuosivuokra on 13 180,77 euroa entisen 17 659,73 euron asemesta ja vuosivuokra 269 019,52 euroa entisen 341 470,31 asemesta.

Vuokra hoivapalvelukäytössä perustuu pääoma-arvoon 22,05 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa lokakuun 2021 indeksiin (20,41) mukaista noin 450 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä rakennusoikeuteen (3 758 k-m<sup>2</sup>) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Vuokra (yksikköhinta) toimistokäytön osalta säilyy ennallaan, perustuen pääoma-arvoon 44,63 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951 = 100), joka vastaa lokakuun 2021 indeksiin (20,41) mukaista noin 911 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä muutuneeseen rakennusoikeuteen (4 050 k-m<sup>2</sup>) ja viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

B

valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1143-812

## **Päätöksen perustelut**

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@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



22.08.2023

### Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistö Oy Helsingin Suolakivenkatu 1:lle on vuokrattu tontti 43017/2 toimistoa varten maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2035.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 1204, jossa tontti on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontin pinta-ala on 5 715 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 500 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaava 2016:ssa tontti on osoitettu osin liike- ja palvelukeskusta - alueeseen (C1), osin asuntovaltaiseen alueeseen (A2).

Tontilla sijaitsee 7 831 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen toimistorakennus.

### Vuokrasopimuksen muuttaminen

Vuokralainen on hakenut omistamalleen rakennukselle rakennuslupaa muutostöitä varten siten, että osa toimistorakennuksesta muutetaan hoivapalvelukäyttöön.

Esitetyn rakennuslaskelman mukaan toimistokäyttöön jää 4 050 k-m<sup>2</sup> ja hoivapalvelua varten toteutetaan 3 758 k-m<sup>2</sup>.

Edellä esitetyn perusteella vuokrasopimusta tulee muuttaa siten, että uusi käyttötarkoitus, hoivapalvelut, sallitaan ja vuokran määrä muutetaan vastaamaan toteutuvaa käyttötarkoitusta. Toimistorakentamisen osuuden (4 050 k-m<sup>2</sup>) vuokra säilyy entisellä tasolla vuokra-ajan loppuun saakka ja hoivapalvelun osuus (3 758 k-m<sup>2</sup>) hinnoitellaan tilatun arviokirjan (Gem Valuation Oy 19.10.2021) mukaisesti.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 13 180,77 euroa elinkustannusindeksissä 1951=100, mikä vastaa lokakuun 2021 indeksissä noin 269 019,52 euroa (ind. 2041).

Vuosivuokra määritellään siten, että toimistorakennusoikeuden osuus 4 050 k-m<sup>2</sup> lasketaan käyttämällä yksikköhintaa 44,63 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951=100, mikä vastaa lokakuun 2021 indeksissä noin 911 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2041) ja hoivapalvelun osalta osuus 3 758 k-m<sup>2</sup> lasketaan käyttämällä yksikköhintaa 22,05 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951=100, mikä vastaa lokakuun 2021 indeksissä noin 450 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2041) sekä kaupunginvaltuuston päättämää viiden prosentin vuotuista tuottoa.

### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta)



22.08.2023

toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoitukseen enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Lisätiedot**

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

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



22.08.2023

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 50 §.**

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 tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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



22.08.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

22.08.2023

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 22.08.2023.