



29.06.2020

**92 §****Alueen vuokraaminen Lindström Invest Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Sörnäinen, tontti 10575/29 ja osa yleisestä alueesta)**

HEL 2020-005914 T 10 01 01 02

Vanha Talvitie 5

**Päätös**

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Lindström Invest Oy:lle (y-tunnus 1712795-6) toimistohankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Sörnäisissä sijaitsevan korttelin 10575 toimitilatontin nro 29 (pinta-ala 2 452 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup>, Vanha Talvitie 5) ja siihen liittyvän Tukutorinkujan yleisen alueen maanalaisen osan (noin 850 m<sup>2</sup>) karttaliitteen 1 mukaisesti 1.7.2020 – 31.12.2020, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa tai tontti myydään
- kokonaisvuokra on 45 195,06 euroa, sen eräpäivä on 15.9.2020 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-alueita rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita
- vuokralaisen on noudettava yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta (varauksen liitteenä) ja muita varausehtoja
- Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut.

Alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuosina 2003, 2004, 2007 ja 2017 (Vanha Talvitie 5-7, maaperän pilaantuneisuustutkimukset, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 9.5.2017). Vuokranantaja teettää alueella lisätutkimuksen huhtikuussa 2020. Lisätutkimuksen tulokset raportoidaan pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelman yhteydessä. Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää vuokranantajalle suunnitelmat tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja ra-



29.06.2020

kentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koineellisella ilmanvaihdoilla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Tuuli Aalto, puhelin 09 310 21358) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista. Vuokralaisen on otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustöiden menpeistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjeavon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa viivästyksistä aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12390 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jäl-



29.06.2020

keen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien piittämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle. Vuokralaisen tulee liittää kunnostuksen loppuraportti ja siitä annettava ympäristöviranomaisen tarkastuskirje sekä tiedot mahdollisista kaivu- ja muista käyttörajoitteista alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokra-alue merkitään valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Ympäristöviranomaiset toimittavat kohderaportin pyynnöstä.

- Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vuokra-alueella on sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun kanssa edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muutoin vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saat-



29.06.2020

taa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle
- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen

L1110-31

## Päätöksen perustelut

### Hakija ja hanke

Lindström Invest Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Tontti on varattu hakijalle. Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle noin asemakaavan osoittaman 10 000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden ylittävä noin 10 610 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen toimistorakennus. Rakennukseen sijoittuu yksi tai useampi yritystä ja 600 työntekijää.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Tontti on tarkoitus myydä rakennusluvan saamisen jälkeen arviolta loppuvuonna 2020.

### Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12390 (2017) osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mille saa rakentaa 3-10 -kerroksisen toimitilarakennuksen.

Vuokra-alueen pinta-ala on tontti ja yleinen alue yhteenlaskettuna noin 3 302 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup>.

Vuokra-alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu pääosin toimitilal alueeksi ja osin liike- ja palvelukeskustaksi (C1).

Asemakaava on esityksen liitteessä 2.

### Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on varannut tontin 9.12.2019 hakijalle toimistotarkoitukseen 31.12.2020 saakka.



29.06.2020

Varauspäätöksen ehtona on muun muassa, että kellaripysäköintiin käytetään yhteistä ajoluiskaa. Hakija on täyttänyt varauspäätöksen ehdot.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti, koska tontista on voimassa varaus varauspäätöksen ehtojen ja perustelujen mukaisesti.

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

**Vuokra**

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 26 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 511 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1966).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuuden varmistaminen ulkopuolisella arvioijalla on kesken. Vastaavaa hintaa on käytetty samassa korttelissa olevan Kaupunkiympäristötalon vuokrauksessa.

Vuokralainen on tietoinen, että tontin myyntihinta- tai pitkäaikainen vuokahinta voi poiketa edellä mainitusta yksikköhinnasta.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan ylittävään 10 610 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseen toteutettavaan rakennusoikeuteen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 45 195,06 euroa (10 610 k-m<sup>2</sup> x 26 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 19,66 / 12 kk x 2 kk).

**Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen**

Esitettävä vuokra-alueen vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukainen.



29.06.2020

**Vuokrauksen ehdot**

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m<sup>2</sup> tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

**Lisätiedot**

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokra-alue\_Lindström
- 2 Asemakaava nro 12390 voimassa

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Lyhytaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 92 §.**

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimussajan 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 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



29.06.2020

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

9 (9)

29.06.2020

Esko Patrikainen  
vs. tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 29.06.2020.

---

**Postiosoite**

PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin****Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566