

**52 §****Toimistotontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Ruoholahden We Land:lle (Länsisatama, tontti 20798/1)**

HEL 2020-007159 T 10 01 01 02

Itämerenkatu 25, K.A. Fagerholmin kuja

**Päätös**

Tontit-yksikön päällikkö päätti:

- vuokrata Kiinteistö Oy Ruoholahden We Land:lle (y-tunnus 3109499-4) liike- ja toimistohanketta varten Helsingin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan tontin 20798/1 (pinta-ala 3 165 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 23 000 k-m<sup>2</sup>), 1.7.2020-31.12.2049 väliseksi ajaksi liitteen 1 maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

L1120-129

**Päätöksen perustelut**

## Hanke

Kiinteistö Oy Ruoholahden We Land on pyytänyt tontin vuokraamista noin 23 000 k-m<sup>2</sup>:n liike- ja toimistohankkeen rakentamisen käynnistämiseksi.

## Kaava- ja kiinteistötiedot

Asemakaavan muutos nro 12597 on tullut voimaan 6.5.2020. Tontti nro 20798/1 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Asemakaava on tehty kumppanuuskaavoituksena.

Tontin pinta-ala on 3 165 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 23 000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

Asemakaava on päätöksen liitteessä 3.

## Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on varannut vuokra-alueen 7.5.2018 hakijalle toimistohankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

## Vuokra-aika



29.06.2020

Vuokra-aika on 1.7.2020-31.12.2049. Vuokra-aikaa on tarkoitus pidentää ja sopimukseen lisätä osto-oikeus, kun siitä on tehty kaupunginvaltuuston päätös.

## Vuokra

Kaupunkiympäristölautakunta on 9.6.2020 hyväksynyt esityksen vuokraus- ja myyntiperiaatteista sekä päättänyt 30 vuoden maanvuokrasopimuksesta.

Tontin vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa 36,62 euron kerrosneliömetrihintaa toimistorakennusoikeuden osalta ja 27,47 euron kerrosneliömetrihintaa liikerakennusoikeuden osalta. Tämän hetken indeksin (19,66) mukaan nykyhinnat ovat noin 720 ja 540 euroa kerrosneliömetriltä.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Vuokrasopimuksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 817 652,79 euroa ( $21\,856\text{ k-m}^2 \times 36,62\text{ euroa/k-m}^2 + 1\,144\text{ k-m}^2 \times 27,47\text{ €/k-m}^2$ )  $\times 0,05 \times \text{ind. } 19,66$ . Tontin arvioitu myyntihinta on noin 16,4 miljoonaa euroa.

## Lisäehdot

Maanvuokrasopimuksen lisäehtojen mukaan rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa metrolle ja muille tunneleille. Tontin pysäköintihallin tulee olla yleisessä käytössä. Tontti ei ole rakentamiskelpoinen. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi, vuokralainen tekee kustannuksellaan maanvuokrasopimuksen liitteen mukaiset esirakentamistoimenpiteet. Maanvuokraa peritään 2% siltä ajalta kuin vuokralainen tekee esirakentamisen töitä kaupungin osoittaman valvojan valvonnassa. Rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia hyvitetään yhteensä enintään 2 710 179 euroa (alv 0%).

## Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä vuokraus on edellä sanottujen kaupunkiympäristölautakunnan kyseiselle vuokra-alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukainen.

Esitettävä vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

## Toimivalta

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



29.06.2020

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoitukseen yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit - tiimin päällikölle, kun kiinteistölle on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty. Lautakunta on hyväksynyt 9.6.2020 esityksen vuokrausperiaatteista ja päättänyt 30 vuoden vuokrauksesta.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimus\_WELAND
- 2 Maanvuokrasopimuksen\_vähennykset\_Liite\_1\_25.6.2020
- 3 Asemakaava\_voimassa\_12597

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

Kanslia /Säntti ja Takala



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 52 §.**

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, 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**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

29.06.2020

Esko Patrikainen  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 30.06.2020.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566