



§ 218

Osto-oikeuden lisääminen Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppille vuokratun liike- ja toimistorakennustontin vuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10591/1)

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti lisätä osto-oikeuden Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppin kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on otettu käyttöön.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 €/k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.7.2020 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Puheenjohtaja totesi, että asiakohdan perusteluissa on huomattu kirjoitusvirhe koskien vuokrauksen alkamispäivää. Vuokrauksen oikea alkamispäivä on 1.7.2020.

Valtuutettu Paavo Arhinmäki ehdotti valtuutettu Veronika Honkasalon kannattamana, että kaupunginvaltuusto hylkäisi asian. Vuokrasopimukseen ei tule lisätä osto-oikeutta.

1 äänestys

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, hylkäys EI

JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

EI-ehdotus: Esitän asian hylkäämistä. Vuokrasopimukseen ei tule lisätä osto-oikeutta.



29.08.2018

Jaa-äännet: 70

Alviina Alametsä, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Martina Harms-Aalto, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaa-
ra, Emma Kari, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Otto Meri, Abdirahim Mohamed, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sin-
nemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 10

Zahra Abdulla, Outi Alanen, Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Petra Malin, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Suldaan Said Ahmed, Jani Valpio, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 4

Pentti Arajärvi, Petrus Pennanen, Nelli Ruotsalainen, Satu Silvo

Poissa: 1

Laura Kolbe

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12390

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet



Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.6.2018 § 329 päättänyt vuokrata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa 10591 sijaitsevan tontin 1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppille. Tontille on rakenteilla noin 30 000 k-m²:n toimistorakennus, johon tulee vuonna 2020 sijoittumaan kaupunkiympäristötoimialan palvelut.

Esittelijän perustelut

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12390, joka on tullut voimaan 2.6.2017. Tontti on toimitilarakennusten korttialueetta (KTY) ja sen pinta-ala on 6153 m² ja rakennusoikeus 30 000 k-m². Tontti on rekisteröity 3.3.2018. Sijaintikatta on liitteenä 1 ja ote asemakaavakartasta liitteenä 2.

Tontille rakennetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötaltoa, jonka rakentamistyöt alkoivat vuoden 2017 syksyllä. Rakennuksen on tarkoitus valmistua vuonna 2020.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Tontti on vuokrattu 30 vuoden vuokrasopimuksella tavanomaisin ehdoin. Vuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvien osien liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Vuokranmääräytymisperusteena on käytetty elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa liike- ja toimistotilan osalta pääoma-arvoa 26 euroa/k-m² (ind.100=1951). Vuokran määrä perustuu voimassa olevan kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.

Osto-oikeuden lisääminen maanvuokrasopimukseen

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään osto-oikeutta voimassa olevien maanluovutusperiaatteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus on 16.6.2014 § 714 päättänyt maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeksi seuraavaa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



"Kiinteistötoimi tarjoaa aktiivisesti nykyisten toimitilatonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu, asemakaavoituksen kautta ei ole näköpiirissä merkittävää tontinarvonnousua eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta. Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa."

Kauppahinta perustuu tontin alueen toimistorakennusoikeuden markkinahintaan, jonka määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota. Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 €/k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.6.2018 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

Lopuksi

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12390

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



29.08.2018

Asia/8

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2018 § 485

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää lisätä osto-oikeuden Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kympin kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on otettu käyttöön.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 €/k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.7.2020 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

13.08.2018 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Hylkäysehdotus:

Paavo Arhinmäki: Esitämme, ettei osto-oikeutta lisätä vuokrasopimukseen.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen hylkäysehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 13

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi



29.08.2018

Sevander, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äänet: 2
Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 329

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Työpajankatu 8

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille (Y-tunnus 28764264) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 (rakennusoikeus 30 000 k-m², os. Työpajankatu 8, kiinteistötunnus 091-010-0591-0001) liike- ja toimistotarkoituksiin 1.6.2018 – 31.5.2048 väliseksi ajaksi liitteenä nro 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 39 000 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Alkuvuosivuokra on 31.3.2020 saakka 758 160 euroa (ind.1944).

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



29.08.2018

Asia/8

Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden markkina-arvoon 26 euroa/k-m² (ind.100) ja viiden prosentin tuotto prosenttiin.

(L1110-28)

Käsittely

12.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 23 kokouksen asiana nro 11.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013

jukka.helenius(a)hel.fi