



30.09.2020

**120 §****Toimitilatontin ja yleisen kadun alapuolisen alueen pitkäaikainen vuokraaminen Technopolis Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Salmisaari, tontti 20048/9 ja määräala katualueesta 91-20-9901-0)**

HEL 2019-012902 T 10 01 01 02

Energiakatu 6

**Päätös**

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata osto-optiolla Technopolis Oy:lle (y-tunnus 2992763-5) perustettavan yhtiön lukuun toimitilarakennusta varten Helsingin Salmisaarella sijaitsevan tontin 20048/9 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- vuokrata Technopolis Oy:lle (y-tunnus 2992763-5) perustettavan yhtiön lukuun edellä sanotun toimitilarakennuksen pysäköintilaitoksen osan toteuttamista varten karttaliitteen 2 mukaisen Energiakadun alapuolisen määräalan Helsingin Salmisaarella sijaitsevasta katualueesta 91-20-9901-0, liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- merkitä YIT Rakennus Oy:lle katualueesta 91-20-9901-0 vuokratun määräalan maanvuokrasopimuksen nro 22064 päättymään 31.10.2020.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut sopimukset ja tarvittaessa tekemään niihin vähisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1120-121, S0120-229

**Päätöksen perustelut**

Hakija ja hanke

Hakija harjoittaa kiinteistöjen ja toimitilojen hallintaa, vuokrausta, välitystä ja myyntiä. Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tontille noin 9 696 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennus toimistokäyttöä varten. Rakennus on osa suurempaa teknologiakeskuskokonaisuutta korttelissa 20048. Lisäksi hakija rakentaa katualueen alle osan koko kortteliin sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta.

Kaava- ja tonttitiedot

**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



30.09.2020

Tontti 20048/9 on asemakaavassa nro 11140 (1.7.2005) osoitettu KTY-rakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa 8-kerroksisen toimitilarakennuksen.

Tontin pinta-ala on 2 679 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9 700 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

#### Varaustilanne

Kaupunginhallitus on varannut tontin hakijalle 19.8.2013 (820 §) toimitilatarkoitukseen 28.2.2014 saakka.

Varausta on myöhemmin jatkettu useita keroja. Viimeisimpänä kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 11.11.2019 (38 §) jatkanut varausta 30.6.2020 saakka.

#### Tontin vuokraaminen hakijalle

Tontin ja katu-alueen alaisen osan vuokraaminen hakijalle on perusteltua ja varauspäätöksen mukaista. Vuokrattava tontti on osa yhtenäistä teknologiakeskuskokonaisuutta, jonka muita osia hakija on jo toteuttanut.

#### Vuokra-aika

Tontti ja katualueen alapuolinen osa vuokrataan hakijalle 31.12.2065 saakka toimitilarakennusta ja pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Kaupunginvaltuusto on 29.11.2006 (310 §) vahvistanut vuokrattavalle tontille ja katualueen alapuoliselle osalle vuokrausperiaatteet, joiden mukaan ne voidaan vuokrata enintään 31.12.2065 saakka.

#### Vuokra

Tontin 20048/9 perusvuosivuokraksi esitetään 16 490 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 326 007 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Kaupunginvaltuusto on 29.11.2006 (310 §) vahvistanut tontille vuokrausperusteet siten, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 37 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyrahassa noin 731 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1977). Kaupunginvaltuusto on kuitenkin 31.8.2016 (215 §) muuttanut pitkään jatkuneen kiinteistötaan-



30.09.2020

tuman seurauksena edellä vahvistamiaan vuokrausperusteita siten, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 34 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyrahassa noin 672 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1977).

Uusimman vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella 29.11.2019).

Esitettävä tontin vuosivuokra perustuu edellä sanottuun 34 euron suuruiseen kerrosneliömetrihintaan, asemakaavan mukaiseen 9 700 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen ja kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon (9 700 k-m<sup>2</sup> x 34 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 19,77).

Katualueen alapuolisen alueen vuokraksi esitetään kiinteää 100 euroa koko vuokra-ajalle.

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2005 (203 §) vahvistanut katualueen alapuoliselle osalle vuokrausperusteet siten, että vuokra on kiinteä 100 euroa koko vuokra-ajalta (31.12.2065 saakka). Nimellinen vuokra on perustunut ajatukseen, että toimitilatontin kerrosneliömetripohjainen maanvuokra kattaa käytännössä sen velvoiteautopaikkojen osittaisen toteuttamisen katualueen alapuoliseen pysäköintilaitoksen osaan ja kaupunki välttyy tällä ratkaisulla muutoin korotettua katua varten tarvittavilta merkittävilä maatäytöiltä.

#### Vuokrasopimukseen otettava osto-oikeus

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti käyttäen kaupan perusteena pääoma-arvoa 34 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100. Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukannen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016 (215 §) vahvistanut, että tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen voidaan ottaa edellä sanotun sisältöinen osto-oikeus.

Katualueen alapuolista aluetta koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ei oteta osto-oikeusehtoa.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Tontin ja katu-alueen pitkäaikainen vuokraus ja niitä koskevat vuokrasopimusluonnokset on laadittu edellä sanottujen kaupunginvaltuuston päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.



30.09.2020

Lisäksi tontin ja katu-alueen vuokraus ja niitä koskevat vuokrasopimusluonnokset on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti, ja vuokraus perustuu kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä elinkeinojaoksen tätä varauksista koskevaan jatkamispäätökseen.

### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin ja katu-alueen maanvuokrasopimusten lisäehtoihin otetaan erityisiä ehtoja, jotka velvoittavat kaupungin maksamaan tarvittaessa tontin maanperän täytössä käytettyjen tuhkien kuljetuskustannuksia. Lisäksi otetaan ehto vuokralaisen velvollisuudesta noudattaa vuokra-alueen toteutuksessa ja käytössä 31.3.2010 allekirjoittamaansa Salmisaaren yhteisjärjestelysopimusta (Salmisaaren yhteisjärjestelysopimuksen muuttaminen 10.2.2010), ja olla aiheuttamatta vahinkoa alueella jo sijaitsevalle tunnelille.

Muuten vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

### Toimivalta

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

### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos 20048 9
- 2 Karttaliite
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos pysäköinti

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Ote**

Maka / Make

**Otteen liitteet**

Liite 1

**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

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

5 (8)

30.09.2020

Vuokralainen

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**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**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 120 §.**

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**

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



30.09.2020

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**

8 (8)

30.09.2020

---

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 30.09.2020.