



§ 202

Kaavatonttien 46025/22 ja 23 vuokraaminen Peab Invest Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun sekä tontteja 46025/18 ja 20 koskevien osto-oikeuksien jatkaminen (Pitäjänmäki, tontit 46025/22 ja 23 sekä 18 ja 20)

HEL 2020-003112 T 10 01 01 02

Karvaamokuja 2a, 2c ja 2e, Piimäenpolku 4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata Peab Invest Oy:lle (y-tunnus 1773022-9) perustettavan yhtiön lukuun toimistotarkoitukseen Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan kaavatontin 46025/22 (Karvaamokuja 2c, pinta-ala 2 259 m², rakennusoikeus 11 125 k-m²) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- vuokrata Peab Invest Oy:lle (y-tunnus 1773022-9) perustettavan yhtiön lukuun toimistotarkoitukseen Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan kaavatontin 46025/23 (Piimäenpolku 4, pinta-ala 1 275 m², rakennusoikeus 8 625 k-m²) liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- jatkaa Ultimes Ky:lle jo toimistotarkoitukseen vuokratun tontin 46025/18 (Karvaamokuja 2a, pinta-ala 2 437m², rakennusoikeus 10 850 k-m²) maanvuokrasopimuksen nro 23216 osto-oikeutta liitteen 3 mukaisesti
- jatkaa Ultimes Parking Ky:lle jo pysäköintilaitosta ja maanalaista tilaa varten vuokratun tontin 46025/20 (Karvaamokuja 2e, pinta-ala 2 461m²) maanvuokrasopimuksen nro 23217 osto-oikeutta liitteen 4 mukaisesti
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia

L1146-60 ja L1146-61

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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



Liitteet

1	46025 22 maanvuokrasopimusluonnos
2	46025 23 maanvuokrasopimusluonnos
3	46025 18 osto-oikeusehto
4	46025 20 osto-oikeusehto
5	Sijaintikartta
6	Yleiskaava
7	Asemakaava selityksillä
8	Ilmakuva

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Maka / Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Vuokralaiset	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Peab Invest Oy:lle esitetään vuokrattavaksi 31.12.2020 saakka Pitäjänmäessä Vihdintien varressa sijaitsevat tontit 46025/22 (11 125 k-m²) ja 46025/23 (8 625 k-m²) toimistohankkeen vaihetta III ja IV varten.

Peab-konserni on jo aiemmin toteuttanut samassa korttelissa vuokratuille tonteille 46025/18 (10 850 k-m²) ja 46025/19 (8 994 k-m²) toimistohankkeen vaiheet I ja II sekä vuokratulle LPA-tontille 46025/20 koko toimistokorttelikonaisuutta palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen. Toteutetuissa toimistorakennuksissa sijaitsee muun muassa ISS:n pääkonttori ja Peab-konsernin Suomen pääkonttori.



Lisäksi esitetään, että edellä sanottujen jo vuokrattujen ja toteutettujen tonttien 46025/18 ja 20 maanvuokrasopimuksien osto-oikeuksia jatketaan 31.7.2022 saakka, jotta koko toimistokorttelikonaisuus on sijoittajien kannalta kiinnostava ja jälkimmäisen tontin osalta osto-oikeushintaa korotetaan vastaamaan tämän päivän markkinahintaa.

Esittelijän perustelut

Hakijat ja vaiheittain toteutettava toimistohanke

Peab Invest Oy pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti tontit 46026/22 ja 23 toimistohankkeen vaiheiden III ja IV toteuttamista varten. Hakija on jättänyt rakennuslupahakemuksen ja rakentamisen on tarkoitus alkaa toukokuussa.

Lisäksi Peab-konserniin kuuluva Ultimes Ky ja Ultimes Parking Ky pyytävät, että niille vuokrattujen tonttien 46025/18 ja 20 maanvuokrasopimusten osto-oikeutta jatketaan.

Peabin tarkoituksena on seuraavaksi rakentaa nyt vuokrattavaksi esitettäville tonteille 46025/22 ja 23 noin asemakaavan osoittaman 11 125 k-m²:n ja 8 625 k-m²:n suuruiset toimistorakennukset (vaihe III ja IV).

Peab-konserni on jo aiemmin toteuttanut samassa korttelissa vuokratulle tonteille 46025/18 (10 850 k-m²) ja 46025/19 (8 994 k-m²) toimistohankkeen vaiheet I ja II sekä vuokratulle LPA-tontille 46025/20 koko toimistokorttelikonaisuutta palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen. Toteutetuissa toimistorakennuksissa sijaitsee muun muassa ISS:n pääkonttori ja Peab-konsernin Suomen pääkonttori.

Tonteilla 46025/18 ja 19 sijaitsevat toimistorakennukset ovat valmistuneet vuosina 2016 ja 2019.

Koko toimistokorttelihankkeen valmistuttua (noin 40 000k-m²) se tarjoaa modernia monitoimityötilaa noin 3000 henkilölle tulevan raidejokerin välittömässä läheisyydessä.

Peab-konserni, johon hakijat kuuluvat, on yksi Pohjoismaiden suurimmista rakennusyhtiöistä. Konsernin liikevaihto oli vuonna 2018 noin 5,2 miljardia euroa ja se työllistää Pohjoismaissa noin 15 000 henkilöä, joista Suomessa noin 750 henkilöä.

Kaava- ja tonttitiedot

Vuokrattavaksi esitettävät kaavatontit 46025/22 ja 23 on asemakaavassa nro 10975 (2002) osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT).



Tontin 46025/22 pinta-ala on 2 259 m² ja rakennusoikeus 11 125 k-m². Tontin 46025/23 pinta-ala on 1 275 m² ja rakennusoikeus 8 625 k-m². Molemmat kaavatontit ovat tällä hetkellä rekisteröimättömiä, mutta niiden lohkominen on vireillä, ja ne sijaitsevat Munkkiniemen tilan 91-420-1-1172 alueella.

Sijaintikartta, yleiskaava ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 5-7.

Varaustilanne

Kaupunginhallitus on varannut nyt vuokrattavaksi esitettävät tontit 14.12.2015 (§ 1227) hakijalle toimistotalohankkeen (vaihe III ja IV) alustavaa suunnittelua ja markkinointia varten 30.11.2017 saakka.

Varausta on myöhemmin jatkettu kerran 30.11.2019 saakka.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 3.12.2019 (§ 628) esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle varauksen jatkamista 31.12.2020 saakka, koska loppuvuodesta 2019 ei ollut tietoa nyt esitetävien tonttien rakentamisen alkamisesta jo tänä keväänä. Elinkeinojaosto ei ole vielä antanut päätöstä varauksen jatkamisesta.

Tonttien vuokraaminen hakijalle

Peabille esitetään tonttien 46025/22 ja 23 pitkäaikaista vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Tonttien vuokraaminen Peabille on perusteltua ja varauspäätöksen mukaista. Vuokrattavat tontit ovat osa yhtenäistä toimistokorttelikokonaisuutta, jonka kaksi edellistä toimistovaihetta ja koko korttelia palvelevan pysäköintilaitoksen Peab -konserni on jo toteuttanut maanvuokrasopimusten mukaisesti.

Tonttien vuokra-aika

Peabille esitetään vuokrattavaksi tontit 46025/22 ja 23 toimistotarkoitukseen 31.12.2070 saakka.

Kaupunginvaltuusto on 18.1.2012 (§ 15) vahvistanut tonteille vuokrausperiaatteet, joiden mukaan ne voidaan vuokrata enintään 31.12.2070 saakka.

Tonttien vuokra

Tontin 46025/22 perusvuosivuokraksi esitetään 12 238 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 240 966 euroa.



Tontin 46025/23 perusvuosivuokraksi esitetään 9 488 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 186 819 euroa.

Vuosivuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Kaupunginvaltuusto on 18.1.2012 (§ 15) vahvistanut, että po. toimistokorttelin 46025 tonttien vuokranmäärityksessä käytetään pääoma-arvoa 22 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 433 euroa/k-m² (ind. 1969). Lisäksi vuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun jo vuonna 2012 kaupunginvaltuuston päättämän vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE Finland Oy, 29.11.2019 ja GEM Valuation Oy, 27.11.2019), ja se vastaa edelleen tonttien käypää vuokraa toimistokäyttötarkoituksessa.

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen, eli tontin 46025/22 osalta 11 125 k-m²:iin (11 125 k-m² x 22 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,69) ja tontin 46025/23 osalta 8 625 k-m²:iin (8 625 k-m² x 22 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,69).

Tontin 46025/23 edellä esitettyyn vuosivuokraan esitetään kuitenkin määräaikaista alennusta 31.12.2024 saakka. Peab on toteuttanut hankkeen aikaisemmat vaiheet I ja II tonteille 46025/18 ja 19 toimistomarkkinakysynnän ja liian suuren rakennusoikeuden (10 850 k-m² + 8 994 k-m²) takia siten, että ensin on vuokrattu ja toteutettu tontille 46025/18 H-kirjaimen muotoisen toimistorakennuskokonaisuuden ns. vasen toimistosiiپی ja välisakaran aula-, kokous- ja ruokalatilat pysäköintikellareineen (vaihe I, 10 850 k-m²). Kyseinen vaihe valmistui vuonna 2016. Peab on tämän jälkeen vuokrannut ja toteuttanut viereiselle tontille 46025/19 tontin 46025/18 rakennukseen kiinni puuttuvan oikean toimistosiiپین pysäköintikellareineen (vaihe II, 8 994 k-m²). Kyseinen vaihe valmistui 2019.

Esityksen liitteessä 8 on kuva edellä sanotusta kaksivaiheisesti toteutetusta toimistorakennuksesta valmiina (vaiheet I ja II).

Peabin tarkoituksena on toteuttaa nyt vuokrattavaksi esitettäville tonteille 48025/22 ja 23 toimistovaiheet III ja IV pitkälti samalla tavalla peräkkäin kahdessa vaiheessa toimistomarkkinakysynnän ja liian suuren rakennusoikeuden (11 125 k-m² + 8 625 k-m²) takia, mutta tonttien vuokraaminen peräkkäin eri kerroilla on osoittautunut käytännössä toteutuksen kannalta liian haasteelliseksi. Tontti 46025/23 ja sille toteutettava vaihe IV sijaitsee korttelin aivan eteläreunassa rajautuen hyvin



tiivisti tontin 46025/22 lisäksi Vihdintiehen, yksityiseen naapuritonttiin, tärkeään kevyenliikenteenväylään sekä viheralueeseen, joten tontin 46025/23 rakentaminen vasta tontin 46025/22 rakentamisen jälkeen olisi erityisen hankalaa toteuttajan ja ympäristön kannalta.

Tämän vuoksi tontille 46025/22 toteutettavan vaiheen III rakentamisen yhteydessä on tarkoituksenmukaista toteuttaa myös tontille 46025/23 vaihetta IV varten etukäteen sen perustukset ja lähes koko tontin käsiteltävä pysäköintikansi ja kellarikerrokset kokonaisuudessaan. Tontin 46025/23 varsinainen toimistorakentaminen (8 625 k-m²) tapahtuu etukäteen rakennettavien kellarikerrosten päälle vaiheen III valmistuttua toimistomarkkinakysynnän mukaan. Tällä tavallakin toimistotalon rakentaminen valmiin perustuksen ja kellarikerrosten päälle myöhemmin ahtaassa ja valmiissa ympäristössä on haasteellista, mutta se on toteuttavissa hyvillä työmaajärjestelyillä ympäristön kannalta huomattavasti pienemmin häiriöin ja haitoin, kuin jos koko rakennus perustuksiin ja pysäköintikansineen toteutettaisiin vaiheen III rakentamisen ja käyttöönoton jälkeen.

Tilanteen ratkaisemiseksi esitetään, että tontti 46025/23 vuokrataan vaihetta IV varten pitkäaikaisesti nyt samalla tontin 46025/22 kanssa, mutta tontin edellä sanotusta vuosivuokrasta esitetään kuitenkin perittäväksi vain 2,6 % prosenttia siihen saakka, kunnes tontille aletaan toteuttaa varsinaisen toimistorakentamisen vaihetta IV, enintään kuitenkin 31.12.2024 saakka.

Esitettävä alennusprosentti perustuu pääoma-arvoon 3,8 euroa/maa-m² (ind. 1951=100), jos tontille saisi toteuttaa vain maanpäällisen pysäköintilaitoksen ilman toimistotaloa. Pääoma-arvo vastaa nykyrahassa noin 75 euroa/maa-m². (1 275 m² x 3,8 euroa/maa- m² x 0,05 x ind. 19,69) ÷ alkuvuosivuokra 186 819 euroa = 2,6 %).

Vuokrasopimukseen esitettävä osto-oikeus

Tonttien 46025/22 ja 23 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehto, että vuokralaisella on oikeus ostaa tontit, kun ne on rakennettu ja käyttöön otetuksi hyväksytyt.

Tonttien kauppahinta perustuu edellä tonttien vuokrauksessa esitettyyn elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa noin 433 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 10975 osoittaman tonttien rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennus-oikeutta suurempi.



Lisäksi kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

Kaupunginvaltuusto on 18.1.2012 (§ 15) vahvistanut, että po. korttelin tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin voidaan ottaa edellä sanotun sisältöinen ja hintainen osto-oikeus.

Vahvistetun yksikköhinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisilla arvioilla, kuten edellä tonttien vuokranmäärityksen yhteydessä todettu.

Tonttien 46025/18 ja 20 vuokrasopimusten osto-oikeuksien jatkaminen

Ultimes Ky:lle on jo vuokrattu tontti 46025/18 (kiinteistölautakunta 5.9.2013 § 435) 1.10.2013 – 31.12.2070 toimistotarkoitukseen, ja maanvuokrasopimukseen otettu ehto, että tontin vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun sille on rakennettu käyttöönotetuksi hyväksytty toimistotalo. Tontin vuosivuokra on noin 232 000 euroa.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy tonttijaon nro 12273 osoittaman rakennusoikeuden 10 850 k-m²:n mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on em. tonttijaon osoittamaa rakennusoikeutta suurempi. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan. Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa tämän pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

Vuokralainen on toteuttanut tontille vuokrasopimuksen mukaisen toimistohankkeen, mutta tämä ei ole käyttänyt osto-oikeuttaan määräaikaan 1.10.2018 mennessä.

Lisäksi Ultimes Parking Ky:lle on jo vuokrattu LPA-tontti 46025/20 (kiinteistölautakunta 5.9.2013 § 435) 1.10.2013 – 31.12.2062 toimistokorttelia palvelevaa maanalaista pysäköintilaitosta ja maanpäällistä ajoyhteyttä varten, ja maanvuokrasopimukseen otettu ehto, että tontin vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöönotetuksi hyväksytty. Tontin vuosivuokra on noin 2 400 euroa.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 1,00 euroa/maa-m². Kauppahinta määräytyy kaupante-



kohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa tämän pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

Vuokralainen on toteuttanut tontille vuokrasopimuksen mukaisen pysäköintilaitoksen, mutta tämä ei myöskään käyttänyt osto-oikeuttaan määräaikaan 30.9.2018 mennessä.

Peab- konserni ja tonttien 46025/18 ja 20 vuokralaisena olevat yhtiöt nyt pyytävät, että edellä sanottujen maanvuokrasopimusten sisältämiä osto-oikeuksia jatkettaisiin niin, että vuokralaisella on oikeus ostaa tontit 31.7.2022 saakka, jos edellä esitetyistä tontista 46025/22 ja 23 (vaiheet III ja IV) allekirjoitetaan pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Edellä sanottujen osto-oikeuksien jatkaminen tonttien 46025/18 ja 20 maanvuokrasopimukseen on tarkoituksenmukaista. Nämä kaksi tonttia (vaihe I ja pysäköintilaitos) muodostavat yhdessä vielä voimassa olevan osto-oikeuden sisältävän ja vuokratun toimistotontin 46025/19 kanssa (vaihe II) rakennusteknisesti ja toiminnallisesti jo toteutetun ns. H-muotoisen ison ja yhtenäisen toimistorakennusmassan yhteisine aula-, kokous-, ruokala- ja pysäköintitiloineen. Tontin 46025/19 vuokrasopimuksen mukainen osto-oikeus on voimassa 31.7.2022 saakka. Vain tontin 46025/19 ostaminen edellä sanotusta kokonaisuudesta ei palvele ostajan ja sijoittajan tarpeita.

Lisäksi osto-oikeuden jatkamista kahdelle jo toteutetulle tontille 46025/18 ja 20 puoltaa se, että tässä esityksessä on edellä jo esitetty Peabille vuokrattavaksi pitkäaikaisesti kaksi tonttia 46025/22 ja 23 vaiheiden III ja IV toimistorakentamista varten (yhteensä noin 20 000 k-m²) osto-oikeuksin. Toimistokorttelin kaikkien viiden tonttien oston salliminen (vaiheet I – IV ja niiden pysäköintilaitos) mahdollistaa jatkossa toteutetun toimitilakokonaisuuden myynnin riittävän isona ja kiinnostavana kohteena sijoittajille.

Jo toteutettujen tonttien uudeksi osto-oikeusajaksi on tarkoituksenmukaista asettaa edellä kerrottu vaiheiden I ja II yhtenäinen rakennuskokonaisuus huomioon ottaen sama aika kuin tontin 46025/19 (vaihe II) vielä voimassa oleva osto-oikeusaika (31.7.2022).

Koska osto-oikeus on tonttien 46025/18 ja 20 osalta päättynyt, on vuokranantajalla nyt osto-oikeutta jatkettaessa oikeus tarkistaa hintaa vastaamaan tämän päivän markkinahintaa maanvuokrasopimuksen mukaisessa käyttötarkoituksessa.



Edellä on todettu, että tässä esityksessä vuokrattavaksi esitettävien tonttien 46025/22 ja 23 kaupunginvaltuuston vuonna 2012 vahvistama elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava yksikköhinta 22 euroa/k-m² on edelleen käypä hinta. Tämä vastaa nykyrahassa n. 433 euroa/k-m². Tätä hintaa esitetään tässä esityksessä myös toimistotontin 46025/18 maanvuokrasopimuksen jatkettavaksi osto-oikeushinnaksi, koska toimistotontit ovat käytännössä samanlaisia. Kaupunginvaltuuston päätöksen markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE Finland Oy, 27.2.2020 ja GEM Valuation Oy, 5.2.2020), ja se vastaa edelleen tontin käypää hintaa toimistokäyttötarkoituksessa.

Tämän hetken rahassa tontin 46025/18 ostohinta olisi 4 698 050 euroa (433 euroa/k-m² x 10 850k-m²).

LPA-tontin 46025/20 maanvuokrasopimuksen jatkettavaa osto-oikeushintaa esitetään kuitenkin nostettavaksi niin, että se vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaa yksikköhintaa 2,52 euroa / maaneliometri, joka vastaa tämän päivän rahassa 50 euroa/maa-m² (ind. 19,69). Kaupunginvaltuuston 15.5.2002 päättämä vuokraus- ja osto-oikeusperuste oli 1 euroa/m², joka vastaa tämän päivän rahassa n. 20 euroa. Esitettävän osto-oikeushinnan markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE Finland Oy, 27.2.2020 ja GEM Valuation Oy, 5.2.2020). Hintaan vaikuttaa kaavamukaisen pysäköintilaitoksen sijainti maan alla ja maanpäällä osoitetut pysyvät kulku- ja muut rasitteet korttelin muidenkin tonttien kuin Peabin toimistokorttelin 48025 hyväksi.

Tämän hetken rahassa pysäköintitontin 46025/20 ostohinta olisi 123 050 euroa (50 euroa/maa-m² x 2 461 m²).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Vuokrattavaksi esitettävien tonttien 46025/22 ja 23 vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen kaupunginvaltuuston kyseisille tonteille päättämien vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteiden sekä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta tontin 46025/23 määräaikaista vuokranalennusta, jolle on tonttien vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyvä perusteltu syy.

Esitys jo vuokrattujen tonttien 46025/18 ja 20 osto-oikeuden jatkamisesta poikkeaa edellä sanotuista kaupunginvaltuuston osto-oikeusperiaatteista ja kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tonttien luovutusta koskevista linjauksista, mutta sille on edellä esitetty perusteltu syy neljästä toimistotontista ja niitä palvelevasta pysäköinti-



laitoksesta muodostuvan toimistokorttelin myymiseksi isona ja kiinnostavana kokonaisuutena sijoittajille.

Maanvuokrasopimusten ehdot

Vuokrattavaksi esitettävien tonttien 46025/22 ja 23 maanvuokrasopimusten 23 ja 25 §:iin esitetään erityisiä ehtoja, jotka velvoittavat vuokralaisen noudattamaan tontteihin kirjattuja rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksia.

Lisäksi vuokrattavaksi esitettävän tontin 46025/23 maanvuokrasopimukseen esitetään ehtoa, ettei vuokralainen saa aloittaa tontille toteutettujen kellarikerrosten päälle tulevia toimistotalon rakennustöitä (elementtien tai vastaavien nostaminen) ennen kuin tämä on kirjallisesti ilmoittanut tästä vuokranantajalle (vuokra-alennuksen poistaminen, jos rakentaminen alkaa ennen 1.1.2025)

Muuten tonttien maanvuokrasopimukset esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuusto on vuonna 2012 edellä sanottuja vuokraus- ja ost-oikeusperiaatteita päättäessään oikeuttanut kiinteistölautakunnan, nykyisen kaupunkiympäristölautakunnan, vuokraamaan esityksen kohteena olevat tontit 31.12.2070 saakka ja ottamaan niihin ost-oikeudet.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnalla on hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan oikeus myydä kiinteistö, jonka arvo on enintään viisi miljoona euroa. Tämän perusteella sillä on tuon enimmäishinnan rajoissa myös oikeus jatkaa ja tarvittaessa korottaa jo vuokratun tontin maanvuokrasopimukseen kaupunginvaltuuston vahvistamaa ost-oikeutta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 46025 22 maanvuokrasopimusluonnos
- 2 46025 23 maanvuokrasopimusluonnos
- 3 46025 18 ost-oikeusehto
- 4 46025 20 ost-oikeusehto
- 5 Sijaintikartta



- 6 Yleiskaava
- 7 Asemakaava selityksillä
- 8 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Maka / Make	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Vuokralaiset	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4