



## § 232

### Tontin vuokraaminen uudelleen Kiinteistö Oy Casa Academica Fastighets Ab:lle (Etu-Töölö, tontti 13434/3)

HEL 2022-014311 T 10 01 01 02

Hietaniemenkatu 7

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Casa Academica Fastighets Ab:lle (Y-tunnus 0234534-3) Helsingin kaupungin 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelissa 13434 sijaitsevan tontin 3 (2 228 m<sup>2</sup>, 6370 k-m<sup>2</sup>, Hietaniemenkatu 7) opintotarkoituksiin sekä liike- ja toimistokäyttöön ajaksi 1.6.2023-31.12.2050 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 9194 (vuokraustunnus L2113-2) päättymään 31.5.2023
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L2113-8)

(L2113-2)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

### Otteen liitteet

Esiteksti



Vuokralainen

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Casa Academica Fastighets Ab:lle esitetään vuokrattavaksi uudelleen Etu-Töölössä sijaitseva tontti 31.12.2050 saakka opintotarkoituksiin sekä liike- ja toimistokäyttöön rakennuksen peruskorjauksen vuoksi.

## Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen opintotarkoituksiin sekä liike- ja toimistokäyttöön, vaikka vuokra-aikaa on jäljellä vielä yli 12 vuotta. Vuokralaisen mielestä tontin vuokraus uudelleen jo nyt on erityisen perusteltua, koska rakennus on tarkoitettu peruskorjata vuosien 2023-2027 aikana. Rakennukseen tehtävä investointi on noin 6,5-7 miljoonaa euroa ja saneerauksen rahoittaminen edellyttää pidempää poistoaikaa kuin vuokra-aikaa on jäljellä.

Hakemus on esityksen oheismateriaalina 1.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.4.1972-31.12.2035.

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 10866 (2002), jossa se on osoitettu opintotarkoituksia palvelevien sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (YOK) ja sen pinta-ala on 2 228 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 370 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeudesta enintään 45 % saadaan käyttää liike- ja toimistotiloiksi.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Tontilla sijaitsee 5-kerroksinen ja 6 566 k-m<sup>2</sup> suuruinen rakennus, josta noin 3611 k-m<sup>2</sup> (55 %) on opintotarkoituksia palvelevassa käytössä ja noin 2 955 k-m<sup>2</sup> (45 %) on liike- ja toimistokäytössä.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen oheismateriaalina 2.



### Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2050 saakka opintotarkoituksiin sekä liike- ja toimistokäyttöön.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja puheena olevaan tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu opintotarkoituksia palvelevien sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö sekä asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Tontin uudelleenvuokraus jo 12 vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä on erityisen perusteltua hakijan edellä esittämällä perusteilla.

### Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen vuoden 2023 vuokra on noin 100 478,00 euroa (virallisen elinkustannusindeksin vuoden 2022 pistelukujen keskiarvolla 2161).

Tontin uudeksi, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 7 348,56 euroa, joka vastaa nykyrahassa 165 292,28 euroa (1/2023 pisteluvulla 2249).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten, kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Tontin vuosivuokra nousee nyt tonttia uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Tontin uudesta vuosivuokras- ta peritään näin ollen 60,8 % nykyisen maanvuokrasopimuksen alkuperäiseen päättymispäivään eli 31.12.2035 saakka.

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoitusten mukaisesti, tontin markkinaehtoihin, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin yksikköhintoihin:

- opintokäyttö 20,57 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa (1/2023 pisteluvulla 2249) noin 462,62 euroa
- liike- ja toimistokäyttö 24,60 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa (1/2023 pisteluvulla 2249) noin 553,25 euroa



Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Retta Management Oy 5.1.2023).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden (5) prosentin vuotuiseseen tuottoon ja asemakaavan ylittävään toteutettuun 6 566 k-m<sup>2</sup>:n (3 611 k-m<sup>2</sup> opintokäytössä ja 2 955 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistokäytössä) rakennusoikeuteen.

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo edellä esitettyä ja perusteltua tontin uudelleenvuokrausta yli viittä vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Maanvuokrasopimusluonnos

#### Oheismateriaali

1 Hakemus  
2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



25.04.2023

Asia/12

---

## Otteet

### Ote

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus  
Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta  
Liite 1