



22.06.2017

Tonttipäällikkö

15 §**Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle liike-, toimisto- ja teollisuustarkoitukseen vuokratun kaavatontin 10591/2 uudelleen vuokraaminen ja os-to-option lisääminen sopimukseen (Sörnäinen, tontti 10591/2)**

HEL 2017-005721 T 10 01 01 02

Työpajankatu 10, Hermannin rantatie 2

Päätös**A**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti uudelleen vuokrata Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle (Y-tunnus: 0702131-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 kaavatontin 2 (rakennusoikeus 14 300 k-m², os. Työpajankatu 10) 1.7.2017 – 31.12.2046 väliseksi ajaksi liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 442 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 31.3.2019 saakka 258 490 euroa.

Alkuvuosivuokrasta ja indeksillä tarkistetusta vuosivuokrasta peritään 48 % 31.12.2020 saakka.

Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden 6 864 k-m²:n (48 % tiloista) osalta pääoma-arvoon 24 euroa/k-m² (ind.100) ja teollisuusrakennusoikeuden 7 436 k-m²:n (52 % tiloista) osalta pääoma-arvoon 14 euroa/k-m² (ind.100) ja viiden prosentin tuotto prosenttiin

Lisäksi tonttipäällikkö päätti, että tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 14601 (vuokraustunnus T1110-19) merkitään päättyneeseen tämän uudelleenvuokrauksen tullessa voimaan.



22.06.2017

Tonttipäällikkö

B

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti lisätä edellä päätöksessä A mainittuun maanvuokrasopimukseen ehdon vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti seuraavin ehdoin:

1

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun viereisen tontin 10591/1 kaupunkiympäristön toimialan toimitalo on valmistunut ja käyttöön otettu sekä mahdollisesti tarvittavat kiinteistöjärjestelyt on tehty.

2

Kauppahinta on 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951).

3

Osapuolten välillä voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyy, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

T1110-37

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Helsingin Yrittäjätalo Oy on pyytänyt 6.4.2016 lähetetyssä sähköpostiviestissä, että yhtiölle vuokratun tontin 10575/28 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 10575/28 on vuokrattu Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle liike-, toimisto- ja teollisuustarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontti on ollut vuokrattuna Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle 1.9.1988 alkaen.

Tontin nykyinen perusvuokra on 7 073,48 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 122 933,67 euroa.

Asemakaava- ja tonttiedot**Postiosoite**

PL 2100
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

**Tonttipäällikkö**

Kaavatontti 10591/2 kuuluu 2.6.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukaan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Asemakaavaehdotuksessa nykyisen vuokrasopimuksen mukaisen tontin 10575/28 uudeksi numeroksi muutettiin 10591/2, ja tontin luoteisosasta rajattiin alue liitettäväksi viereiseen kaupunkiympäristötalon kaavatonttiin 10591/1. Asemakaavaehdotuksella varauduttiin Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon, asuntojen ja toimitilojen rakentamiseen alueelle. Kaupunkiympäristötalon rakennustyöt on tarkoitus aloittaa syksyllä 2017 kaavatontille 10591/1, joka rajautuu kiinni tontin 10591/2 reunoihin pohjoisessa ja lännessä.

Kaavatontin 10591/2 pinta-ala on 4 550 m² ja sen rakennusoikeus on 14 300 k-m².

Rakennusoikeutta on toteutettu liike- ja toimistotarkoitukseen 6 864 k-m² ja teollisuustarkoitukseen 7 436 k-m².

Toimivalta

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (§ 278) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön vuokraamaan uudelleen tontin 10591/2 Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle päätöksen A-kohdassa mainituin ja liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön päättämään tontin voimassa olevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ja esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin Yrittäjätalo Oy:n maanvuokrasopimukseen lisätään ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti.

Kaupunginhallitus päätti 12.6.2017 (§ 670) oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön lisäämään Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle vuokratun tontin 10591/2 maanvuokrasopimukseen ehdon vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti edellä päätöksen B-kohdassa mainituin ehdoin.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Kaavatontti 10591/2 on tarkoituksenmukaista vuokrata nykyiselle vuokralaiselle uudelleen 31.12.2046 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena käytetään elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa liike- ja toimistotilan osalta pääoma-arvoa 24 euroa/k-m² (ind.100=1951) ja teollisuustilan osalta pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind.100=1951). Vuokran määrä perustuu voimassa ole-



22.06.2017

Tonttipäällikkö

van kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Vuokran määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota.

Tontin uusi vuosivuokra merkitsee noin 109 %:n korotusta tontin nykyiseen voimassa olevaan vuokraan. Tontin vuosivuokrasta peritään nykyisen sopimuksen päättämispäivään 31.12.2020 saakka 48 %, joka vastaa tontin nykyistä maanvuokraa. Menettelyä voidaan pitää perusteltuna, sillä vuokra-alueen viereiselle suunnitellulle tontille rakennetaan tuona aikana kaupunkiympäristötaloa ja rakentamisesta aiheutuu haittaa tontin käytölle. Lisäksi tämän sopimuksen uusimisen yhteydessä sovitaan kaupunkiympäristötalon tontille 10591/1 perustettavista rasitteista tai rasitteenluonteisista ehdoista.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovittavat kaupunkiympäristötalon toteutukseen ja käyttöön liittyvät ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot,

Osto-oikeus

Vuokralaiselle myönnetään osto-oikeus uudelleen vuokrattavalle tontille. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta sopimuksen alkamisesta.

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi mm. seuraavaa:

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.

Esitettävä myyntihinta perustuu tontin toimistorakennusoikeuden käypään hintaan, jonka määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota. Kauppahinta on toimistorakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 462 euroa/k-m²). Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi käytetyn rakennusoikeuden mukaan noin 6,6 miljoonaa euroa.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sopimukset liite 1 rasitepiirustus



22.06.2017

Tonttipäällikkö

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölahtakunta

Liite 1

Liite 2



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 15 §.

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 tiedoksisaannista.

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, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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 oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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 2100

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



22.06.2017

Tonttipäällikkö

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

Pöytäkirja

8 (8)

22.06.2017

Tonttipäällikkö

Esko Patrikainen
vs. tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.06.2017.