



15.11.2024

**140 §****Ultimes IV Ky:lle toimistotarkoitukseen vuokratun tontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Pitäjänmäki, tontti 46025/23)**

HEL 2024-015331 T 10 01 01 02

Piimäenpolku 4

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- muuttaa Ultimes IV Ky:lle (y-tunnus 3139117-1) toimistotarkoitukseen vuokratun Helsingin Pitäjänmäessä sijaitsevan tontin 46025/23 (pinta-ala 1 275 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 8 625 k-m<sup>2</sup>, osoite Piimäenpolku 4) maanvuokrasopimusta (sop.nro 25827, vuokraustunnus L1146-63) liitteen 1 mukaisesti 1.1.2025 alkaen.
- oikeuttaa sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön tai lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen muutokset sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1146-63

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Vuokralainen on pyytänyt, että vuokrasopimuksen mukaisen rakentamisvelvollisuuden ja tontin osto-oikeuden määräaikoja pidennettäisiin yhdellä vuodella sekä tonttivuokran alennuksen määräaikaa kahdella vuodella, sillä vuokralainen ei ole voinut käynnistää tontin rakentamista toimistorakentamisen haastavan markkinatilanteen takia.

Vuokralaisella on kuitenkin lainvoimainen rakennuslupa tontille ja rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuoden 2025 loppuun mennessä. Vuokralainen on aiemmin toteuttanut viereisille tonteille 46025/18 ja 19 toimistorakennukset, joissa sijaitsee muun muassa ISS:n pääkonttori ja Peab-konsernin Suomen pääkonttori. Tämä vuokraus on kolmas vaihe samasta toimistorakennuskokonaisuudesta.

**Maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen**

Maanvuokrasopimuksen ehtojen 7 § (rakentamisvelvollisuus) ja 24 § (osto-oikeus) määräaikoja pidennetään yhdellä vuodella vuokralaisen hakemuksen mukaisesti. Määräaikojen pidentäminen on perusteltua haastavassa markkinatilanteessa.



15.11.2024

Lisäksi 1 §:n vuokran alennuksen määräaikaa pidennetään kahdella vuodella vuokralaisen hakemuksen mukaisesti. Vuokranalennus perustui vuokrausta tehtäessä siihen, että toimistorakennusten yhteinen pysäköintikansi, kellarikerrokset ja tontin 46025/23 perustukset on välttämätöntä toteuttaa etupainotteisesti jo tontin 46025/22 rakentamisen yhteydessä, joten täyden tonttivuokran periminen tontilta 23 olisi kohtuutonta, ja alennusprosentti vastaakin pysäköintitilojen maanvuokraa. Tontin 46025/22 rakentamisen viivästyessä on perusteltua, että tontin 23 määräaikaista alennusta jatketaan.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023, § 196 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 – 9 kohdat) päättää toimielinten päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Sopimuksen 25827 muutokset

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1



15.11.2024

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 140 §.**

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 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:



15.11.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

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

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

5 (5)

15.11.2024

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 15.11.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6