



§ 329

Tontin pitkäaikainen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille liike- ja toimistotarkoitukseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämisestä maanvuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10591/1)

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Työpajankatu 8

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille (Y-tunnus 28764264) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 (rakennusoikeus 30 000 k-m², os. Työpajankatu 8, kiinteistötunnus 091-010-0591-0001) liike- ja toimistotarkoituksiin 1.6.2018 – 31.5.2048 väliseksi ajaksi liitteenä nro 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 39 000 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 31.3.2020 saakka 758 160 euroa (ind.1944).

Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden markkina-arvoon 26 euroa/k-m² (ind.100) ja viiden prosentin tuotto prosenttiin.

(L1110-28)

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 23 kokouksen asiana nro 11.

Esittelijä



12.06.2018

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus Kyp LUONNOS 29.5.2018
- 2 Kauppakirja_luonnos Kyp 29.5.2018

Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä päätöskohdassa A esitettävään maanvuokrasopimukseen lisätään ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti seuraavin ehdoin:

- 1 Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on otettu käyttöön.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.



2

Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 e / k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.6.2018 ja kauppakirjan allekirjoittamis-päivän väliseltä ajalta.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehto- ja liitteenä nro 2 olevaa kauppakirjaluonnosta sekä toimivaltaisen toi- mielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

C

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan.

(L1110-28)

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Sörnäisistä vuokrataan toimistotontti Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppille pitkäaikai- salla maanvuokrasopimuksella. Tontille on rakenteilla noin 30 000 k- m²:n toimistorakennus, johon sijoittuu vuonna 2020 kaupunkiympäristö- toimialan väki.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään osto-option lisäämistä maan- vuokrasopimukseen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kymppi pyytää, että sille vuokrat- taisiin tontti osto-optiolla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavatontti 10591/1 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 12390 mukaan toimitilarakennusten korttialueeseen (KTY).

Tontille rakennetaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalo, jonka rakentamistyöt alkoivat 2017 syksyllä. Rakennuksen on tarkoitus val- mistua 2020.

Tontin pinta-ala on 6153 m² ja sen rakennusoikeus 30 000 k-m² ja se on rekisteröity 3.3.2018.



Asemakaava on oheismateriaalissa.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukainen kaavatontti 10591/1 olisi tarkoituksenmukaista vuokrata hakijalle 31.5.2048 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa liike- ja toimistotilan osalta pääoma-arvoa 26 euroa/k-m² (ind.100=1951). Vuokran määrä perustuu voimassa olevan kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Vuokran määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota.

Vuokrauksen yhteydessä sovitaan kaupunkiympäristötaloa varten perustettavista rasitteista tai rasitteenluonteisista ehdoista.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset suunnittelu-, toteuttamis- ja käyttöehdot.

Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään (B-kohta) osto-oikeutta tontille. 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.

Uusien toimitilatonttien luovutuksissa siirrytään käytäntöön, jossa tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa.

Kauppahinta perustuu tontin alueen toimistorakennusoikeuden markkinahintaan, jonka määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota. Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m² x 500 e / k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.6.2018 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.



12.06.2018

Lopuksi

Esittelijän mielestä tontti tulisi vuokrata 30 vuodeksi ja esittää kaupunginhallitukselle osto-option lisäämistä maanvuokrasopimukseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimus Kymp LUONNOS 29.5.2018
- 2 Kauppakirja_luonnos Kymp 29.5.2018

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kauppakirja_luonnos Kymp 29.5.2018

Muutoksenhaku

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2