



Tonttipäällikkö

36 §

Toimitilatonttien 22697/18, 19 ja 20 myyminen osto-oikeuden perusteella S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastolle (Vallila, tontit 22697/18, 19, ja 20) ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen merkitseminen päättymään

HEL 2022-005833 T 10 01 01 01

Teollisuuskatu/Elimäenkatu

Päätös

Tonttipäällikkö päätti:

- myydä S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastolle (y-tunnus 2838474-7) Helsingin Vallilassa sijaitsevat toimitilatontit 22697/18 (kiinteistötunnus 91-22-697-18, pinta-ala 2 023 m², rakennusoikeus 9 415 k-m²), 22697/19 (kiinteistötunnus 91-22-697-19, pinta-ala 1 390 m², rakennusoikeus 6 775 k-m²) ja 22697/20 (kiinteistötunnus 91-22-697-20, pinta-ala 3 249 k-m², rakennusoikeus 12 460 k-m²) liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti maanvuokrasopimukseen nro 24218 sisältyvän osto-oikeuden perusteella
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta vuokralaisten kanssa liitteenä 2 olevan maanvuokrasopimuksen nro 24218 (T1122-14) päättävän asiakirjan kauppakirjan allekirjoituspäivänä ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

T1122-14

Päätöksen perustelut

Tonttien vuokralaiset Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 13 (y-tunnus 3255950-3), Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 15 (y-tunnus 3255953-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 8 (y-tunnus 3255955-4) ovat pyytäneet 3.5.2022 päivätyssä hakemuksessaan maanvuokrasopimukseen sisältyvän osto-option toteuttamista siten, että osto-option käyttäisi vuokralaisen sijaan S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto.

**Tonttipäällikkö**

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 § 286 vuokrata Helsingin Teollisuuskatu 15 Oy:lle (y-tunnus 0523953-9) tontin 22697/17 toimistotar-koituksiin ajalle 1.7.2016 - 30.6.2046 päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginvaltuusto valtuutti 31.8.2016 § 214 kiinteistölautakunnan li-säämään edellä mainittuun maanvuokrasopimukseen osto-oikeuden, joka on voimassa yhteensä viisi vuotta maanvuokrasopimuksen allekir-joittamisesta lukien. Em. päätöksen mukaan kauppahinta perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta kauppahin-taan 12 euroa/k-m². Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennu-soikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m². Maanvuokrasopimus on allekirjoitettu 29.8.2017.

Tontista 22697/17 on 29.11.2021 hyväksytyn tonttijaon nro 13768 pe-rusteella muodostettu tontit 22697/18, 22697/19 ja 22697/20, jotka on merkitty kiinteistörekisteriin 13.1.2022.

Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 13, Kiinteistö Oy Helsingin Teol-lisuuskatu 15 ja Kiinteistö Oy Helsingin Elimäenkatu 8 ovat tulleet yleisseuraantona po. tonttien vuokralaisiksi Helsingin Teollisuuskatu 15 Oy:n kokonaisjakautumisella 29.4.2022 alkaen.

Jakautumisen ja tonttien lohkomisen tarkoituksena on ollut vastaisuu-dessa kehittää kiinteistöjä itsenäisinä tonteina siten, että kukin vuokra-lainen hallinnoi yhtä tonttia. Hankkeiden rahoitus- ja sijoittajaratkaisut olisivat myös edellyttäneet, että kustakin tontista lohkomisen jälkeen laadittavaan maanvuokrasopimukseen olisi lisätty erillinen osto-optio vuoden 2024 loppuun saakka. Tämä osoittautui kuitenkin kaupungin kannalta mahdottomaksi ratkaisuksi.

Vuokralaiset täten esittivät, että kiinteistösijoittamisen ja -kehityksen sekä hankkeiden rahoituksen näkökulmasta olisi tarkoituksenmukaista, että nykyinen osto-optio toteutettaisiin myymällä tontit vuokralaisten si-jaan tonttirahasto S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahastolle, jonka kans-sa vuokralainen solmisi kaupan jälkeen uudet maanvuokrasopimukset osto-optioineen. Tämän vuoksi vuokralaiset ja ostaja ovat myös esittä-neet, että nykyinen maanvuokrasopimus päätetään kaupanteon yhtey-dessä siten, että tontit myydään nykyisistä maanvuokraoikeuksista va-paina.

Kaupungin näkökulmasta osto-option toteuttaminen edellä mainitulla tavalla edistää tonttien kiinteistönkehitystä ja kasvattaa kiinteistöjen ke-hittämishankkeiden toteutusvarmuutta, mikä puolestaan tukee kaupun-gin tavoitteita alueen kokonaiskehittämisen kannalta. Näin ollen esitys katsottiin hyväksyttäväksi.

**Tonttipäällikkö**

Kauppahinta

Kauppahinta perustuu maanpäällisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja maanalaisen rakennusoikeuden osalta kauppahintaan 12 euroa/k-m² (ind. 100=1951). Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m².

Tonttien kauppahintoja laskettaessa käytettävät rakennusoikeuden määrät perustuvat tonttijaon nro 13768 osoittamiin rakennusoikeuksiin, tai toteutuneeseen rakennusoikeuteen, jos se on em. tonttijaon osoittamaa rakennusoikeutta suurempi. Käytettävät rakennusoikeudet ovat seuraavat:

Tontti 22697/18

- Maanpäällinen rakennusoikeus 9 012,5 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 402,5 k-m²

Tontti 22967/19

- Maanpäällinen rakennusoikeus 5 086,0 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 1 689 k-m²

Tontti 22697/20

- Maanpäällinen rakennusoikeus 12 671 k-m²
- Maanalainen rakennusoikeus 1 245 k-m²

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen rakennusoikeuksien yksikköhintojen mukaisesti.

Informatiivisesti todetaan, että hintatasossa 4/2022 (virallisen elinkustannusindeksin pisteluvulla 2121) tonttien kauppahinnaksi muodostuisi kokonaisuudessaan 14 475 952,26 euroa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.17.2017 § 135 siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivaltansa maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikölle päättää myydä kiinteistöjä ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu vuokrasopimuksen osto-oikeusehtoon.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335



06.06.2022

Tonttipäällikkö

taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Kauppakirjaluonnos |
| 2 | Vuokrauksen päättäminen |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**KYMP Maakaupat
Ostaja

Vuokralaiset

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Make/Niemeläinen



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 36 §.

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 tiedoksaannista.

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 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 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



06.06.2022

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: 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

Pöytäkirja

7 (7)

06.06.2022

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.06.2022.