



## § 311

### Yritystontin (KM-1) vuokraaminen osto-oikeudella Helsingin Osuuskauppa Elannolle perustettavan yhtiön lukuun (Malmi, Pukinmäki, kaavatontti 38044/2)

HEL 2018-010984 T 10 01 01 01

Malminkaari 2a

## Päätös

### Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- vuokrata osto-oikeuksin Helsingin Osuuskauppa Elannolle (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun liike- ja palvelutilataroituksiin Helsingin kaupungissa 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitsevan korttelin 38044 kaavatontin 2 (pinta-ala 3 985 m<sup>2</sup>, 11 000 k-m<sup>2</sup>, Malminkaari 2a) liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön päättämästä ajankohdasta lukien 30 vuotta.
- merkitä tontin nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 21787 päättymään edellä sanotun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkaessa (H1138-14).
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun vuokrasopimuksen, ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(L1138-57)

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta, asemakaava ja yleiskaava

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

HOK-Elannolle perustettavan yhtiön lukuun esitetään vuokrattavaksi osto-oikeuksin 30 vuoden ajaksi Helsingin kaupungissa 38. kaupunginosassa (Malmi) sijaitseva KM-1-tontti (11 000 k-m<sup>2</sup>) liike- ja palvelutilatarkoituksiin. Yhtiön on tarkoitus toteuttaa tontille viisikerroksinen liike- ja palvelutilarakennus, johon sijoittuisi S-market ja muita palveluja sekä pienvarastotilaa.

## Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

HOK-Elanto pyytää, että sille vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 38. kaupunginosasta (Malmi) osto-oikeuksin kaavatontti 38044/2 liike- ja palvelutilatarkoituksiin. HOK-Elanto-konsernin liikevaihto oli vuonna 2017 yli kaksi miljardia euroa ja se työllistää n. 5 500 henkilöä.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tontille noin 10 824 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liike- ja palvelutilarakennus, johon sijoittuisi noin 1 860 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päivittäistavarakauppa ja muita palveluja sekä pienvarastotilaa.

Päivittäistavarakauppa sijoittuu toiseen kerrokseen. Kolmenteen kerrokseen on suunniteltu liike- ja palvelutiloja sekä pienvarastoja. Kerrokset 4-5 ovat myös pienvarastotiloja.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna HOK-Elannolle liikenneasemaa varten (sopimusnro 21787, H1138-14) toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella yhden kuukauden irtisanomisajoin. Nykyinen vuokrasopimus tullaan päättämään uuden vuokrauksen yhteydessä.



## Kaava- ja tonttitiedot

Tontti on asemakaavassa nro 12476 (2019) osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön ja toimitalaa (KM-1). Vähittäiskaupan yhteismäärän tulee tontilla olla alle 10 000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan yhteismäärän tulee tontilla olla alle 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 3 985 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 11 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu lähikeskusta-alueeksi (C3).

Sijaintikartta, asemakaava ja yleiskaava ovat esityksen liitteinä 2.

## Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti. Tontti on nykyisin vuokrattuna HOK-Elannolle huoltoasematoimintaan varten. Vuokralainen on hakenut kaavamutosta ja nyt tontti vuokrataan vuokralaiselle uuteen käyttötarkoitukseen. Edellä esitelty toiminta ja hanke soveltuvat hyvin kyseiselle tontille. Hanke toteutuessaan mahdollistaa Pukinmäen asemanseudun tiivistämisen nykyistä tiiviimäksi keskustaksi ja täydentää alueen palveluita.

## Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 30 vuoden ajaksi erikseen päätettävästä vuokrasopimuksen alkamispäivästä liike- ja palvelutilatarkoituksiin. Vuokra-aika tullaan täydentämään maanvuokrasopimukseen ennen sen allekirjoittamista, sillä hankkeen tarkasta aloitusajankohdasta ei ole vielä varmuutta. Uuden vuokrasopimuksen on tarkoitus tulla voimaan, kun hankkeen rakentaminen aloitetaan (arviolta syksyllä 2019).

Uusi vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen kyseiseksi ajaksi ja käyttötarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu KM-1-tarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu lähikeskusta-alueeksi, ja asemakaavapalvelu puoltaa vuokrausta.

## Tontin vuokra

Uusi perusvuosivuokra (ind. 100) on 8 753 euroa ja vuosivuokra 31.3.2020 saakka on 171 646 euroa. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.



Vuokra perustuu asemakaavamuutoksen nro 12476 mukaiseen rakennusoikeuteen 11 000 k-m<sup>2</sup>, josta on vähennetty pysäköintilojen osuus 1 853 k-m<sup>2</sup>, joka sisältyy toimitilarakennusoikeuden yksikköhintaan.

Yksikköhinnat ovat liiketilojen osalta 400-650 €/k-m<sup>2</sup> ja muiden palvelutilojen osalta 250-350 €/k-m<sup>2</sup>.

#### Vuokrasopimukseen esitettävä osto-oikeus

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehto, että vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun tontille rakennettava liike- ja palvelurakennus on valmis ja käyttöön otettu, ja tontti on lohkotu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Ehdotetun osto-oikeusehdon mukaan tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 15,9 €/k-m<sup>2</sup> ja vähintään asemakaavanmukaiseen 11 000 k-m<sup>2</sup>:n kerrosalaan, tai toteutettuun kerrosalaan, mikäli tontille on toteutettu kerrosalaa asemakaavanmukaista kerrosalaa enemmän. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan. Hinta on kuitenkin vähintään 3 429 789 euroa (ind. 1961). Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin kiinteistönkaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Kauppahinta on noin 375 €/k-m<sup>2</sup> sisältäen autopaikat elinkustannusindeksin 1951:10=100 pisteluvun 1961 (3/2019) tasossa. Kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun tasoon. Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään indeksin pistelukua 1961 vastaava kauppahinta. Kauppahinta on tämän päivän hintatasossa noin 3,4 miljoonaa euroa.

Maanvuokran ja kauppahinnan määrittämisessä on käytetty apuna puolueettoman arvioijan kiinteistöarviointilausuntoa (GEM 16.3.2018).

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien uusien tontinluovutuslinjausten mukaan päivittäistavarakaupan tontit ja muut vastaavat liiketontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla (kohta 3.1). Kaavallisesti loppuun jalostetut tontit voidaan kuitenkin vuokrata osto-oikeuksin, mikäli potentiaalinen myynti ei vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä (kohta 3.2). Edellä sanottu linjaus koskee kuitenkin linjausten hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontinluovutuksia (kohta 8). Koska kyseessä on ennen uusien tontinluovutuslinjausten hyväksymistä käynnistynyt hanke, siihen voidaan soveltaa ennen linjausten hyväksymistä olleita linjauksia ja käytäntöjä.

Esittelijän mielestä osto-oikeuden ottaminen yritystontin vuokrasopimukseen on perusteltua, koska kysymyksessä on ennen uusia tontin-



luovutuslinjauksia vireille tullut hanke, ja tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimukseen 23 §:ään esitetään erityistä ehtoa, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen sallimaan asemakaavan mukaisen jalankulku- ja pyöräily-yhteyden toteuttamisen ja ylläpidon sekä sallimaan siihen liittyvien rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle. Lisäksi vuokralaisen tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa mahdollisuus toteuttaa jalankulku- ja pyöräily-yhteydeltä kulku-yhteys päivittäistavarakauppaan.

Muuten vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin liiketonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän hallintosäännön 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  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Sijaintikartta, asemakaava ja yleiskaava

#### Oheismateriaali

- 1 Suunnitelma

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet



04.06.2019

Asia/21

Vuokralainen

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta  
Liite 1  
Liite 2

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus