



11.12.2023

113 §

Liiketontin maanvuokrasopimusten irtisanominen ja vuokraaminen Broman Yhtiöt Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45199/2)

HEL 2023-015098 T 10 01 01 02

Laippatie 1 A

Päätös

A

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- merkitä Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (Y-tunnus 0855639-6) vuokrattuja tontin 45199/2 osia koskevat maanvuokrasopimukset päättymään 31.12.2023 (sopimus nro 24085, vuokraustunnus L3145-16 ja sopimus nro 24155, vuokraustunnus S0145-331) liitteinä 1 ja 2 olevien lisälehtien mukaisesti vuokralaisen irtisanomana
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut lisälehdet ja tekemään niihin vähäisiä korjauksia

B

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- vuokrata Broman Yhtiöt Oy:lle (Y-tunnus 3000207-4) Helsingin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihuvuori) korttelissa 45199 sijaitsevan liiketontin 45199/2 (KL, 7 047 m², 13 325 k-m², Laippatie 1A) liiketarkoitukseen ja pysäköintialuetta varten ajalle 1.1.2024–31.12.2051 liitteenä 3 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- siirtää maanvuokrasopimuksen viimeistä mahdollista allekirjoituspäivää yhdellä kuukaudella siten, että uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2024
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittaman Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia edellyttäen että Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 on allekirjoittanut päätöskohdan A mukaiset sopimusmuutokset

(L1145-66)



11.12.2023

Päätöksen perustelut

Tonttia, sopimuksen irtisanomista ja vuokrausta koskevat tiedot

Tontti 45199/2 on tähän saakka ollut vuokrattuna kahdella erillisellä maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle, joka on Broman Yhtiöt Oy:n tytäryhtiö. Noin 4 979 m²:n suuruinen osa tontista on ollut vuokrattuna Broman Yhtiöt Oy:n viereisille tonteille 45199/3 ja 45199/4 toteuttamien liikerakennusten pysäköintialueeksi 15.11.2045 saakka ja loppuosa tontista, noin 2 035 m², on ollut vuokrattuna tilapäiseksi pysäköintialueeksi toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella.

Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:n kanssa on sovittu edellä mainittujen maanvuokrasopimusten päättämisestä 31.12.2023, jotta tontti on mahdollista vuokrata sen emoyhtiölle, Broman Yhtiöt Oy:lle, täydennysrakentamista varten. Samalla on sovittu, että tontti 45199/2 luovutetaan Broman Yhtiöt Oy:lle ns. rakennettuna kiinteistönä siten, että päätöskohdan A sopimusten mukaiset maaperän pilaantumista, puhdistamista sekä jätteitä koskevat vastuut siirretään uuden maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen myötä Broman Yhtiöt Oy:lle. Lisäksi uusi vuokralainen ottaa vastatakseen vuokra-alueeseen kohdistuvan rakentamisen edellyttämät purkutyöt sekä jätteiden poistamisen.

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 11682, jossa se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). 23.10.2017 hyväksytyt tonttijaon nro 13026 mukainen rakennusoikeus on 13 325 k-m². Sijainti-, asemakaava- ja tonttijakokartat ovat esityksen liitteenä 4.

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla sijaitsee pysäköintialue, jonka käytöstä on sovittu korttelin tonttien välisellä rasitesopimuksella.

Huomioon ottaen edellä sanotut jo toteutetut liikerakennukset ja niiden tarvitsemat pysäköintijärjestelyt, asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden toteuttaminen ei ole mahdollista tulevina vuosikymmenistä.

Kaupunki ja Broman Yhtiöt oy ovat neuvotelleet vuokrattavan tontin täydennysrakentamisesta, jolla nykyisille jo toteutetuille liikerakennuksille ja niiden tarvitsemalle pysäköinnille jäisi vielä riittävät toimintaedellytykset.

Vuokralaisen on tarkoitus toteuttaa nyt vuokrattavan tontin eteläosaan noin 3 000 k-m²:n suuruinen liikerakennus ja muu osa tontista säilyy edelleen pysäköintialueena.

Tontin vuokraaminen

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



11.12.2023

Broman Yhtiöt Oy:lle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2051 saakka liiketarkoitukseen ja pysäköintialuetta var-
ten.

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.2.2022 (§ 98) vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet, minkä mukaan po. tontti voidaan vuokrata Broman Yhtiöt Oy:lle liiketarkoitukseen enintään 31.12.2051 saakka.

Tontin vuokra

Tontin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 3 212,75 euroa, joka vastaa nykyrahassa (2023:10 pisteluvulla 2318) noin 74 425,89 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Vuosivuokra liikerakennusoikeuden osalta perustuu tontin markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 17,07 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa (2023:10 pisteluvulla 2318) noin 395 euroa/k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arviojaa käyttäen(GEM Valuation Oy 5.10.2021) .

Tontilla olevan pysäköintialueen osalta vuosivuokra perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 2,62 euroa/m², joka vastaa nykyrahassa (2023:10 pisteluvulla 2318) noin 61 euroa/k-m² sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin tuottoon.

Lisäksi liikerakennusoikeuden osalta esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 3 000 k-m²:n toteutettavaan rakennusoikeuteen ja pysäköintialueen osalta po. käyttötarkoitukseen toteutetun noin 4 979 m²:n suuruisen alueen pinta-alaan.

Edellä sanotuilla yksikköhintoilla tontin vuosivuokraksi muodostuu noin 74 425,89 euroa (3 000 k-m² x 17,07 euroa/k-m² x 23,18 x 0,05 + 4 979 m² x 2,62 euroa/m² x 23,18 x 0,05) .

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen lautakunnan alueelle päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.



11.12.2023

Lisäksi esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päätämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Uuden maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin uuteen maanvuokrasopimuksen 29 § ja 30 §:ään esitetään erityistä ehtoa, jonka mukaan vuokralainen hyväksyy, että vuokrattavaa aluetta koskevien, vuokrauksen yhteydessä päätettävien maanvuokrasopimusten (nrot 24085 ja 24155) mukaiset maaperän pilaantumista, puhdistamista sekä jätteitä koskevat vastuut siirretään vuokralaiselle ja että se vastaa vuokra-alueeseen kohdistuvan rakentamisen edellyttämien purkutoimenpiteiden toteuttamisesta ja jätteiden poistamisesta.

Muuten vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Allekirjoittaminen

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.2.2022 (§ 98) edellyttänyt, että maanvuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2023. Kaupungista johtuvista syistä (mm. henkilöstömuutokset) sopimusvalmistelut ovat kuitenkin viivästyneet huomattavasti siten, että vuokrauksesta on mahdollista päättää ennen vuoden loppua, mutta kuntalain 138 §:n mukaisen oikaisuvaatimusajan ja tontit-yksikön sopimusten täytäntöönpanon ruuhkautumisen huomioiden, ei sopimusta ole todennäköisesti saada allekirjoitettua määräajassa. Koska viivästyminen johtuu kaupungista, allekirjoittamiselle asetettua määräaikaa siirretään yhdellä kuukaudella siten, että sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.1.2024.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 15.2.2022 (§ 98) oikeuttaa yritystontit-tiimin päällikön vuokraamaan tämän esityksen mukaisen tontin päättämästään ajankohdasta tavanomaisin ehdoin ja mahdollisin lisäehdoin.



11.12.2023

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on 24.3.2023 (12 §) tekemällään päätöksellä tarkistanut kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntöä. Toimintasääntömuutoksen johdosta yritystontit-tiimin päällikön nimike on lakannut olemasta voimassa 1.4.2023 uuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun -organisaatorakenteen astuessa voimaan ja yritystontit-tiimin päällikön vastualueet sekä toimivalta ovat uudessa organisaatorakenteessa siirtyneet toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle. Näin ollen toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään vuokrauksesta.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt siirtää hallintosääntönsä 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1-9 kohtien mukaista toimivaltaansa päättää toimielimien päättämien sopimusten ehtojen vähäisistä muutoksista ja lisäyksistä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden tontit-yksikön päällikölle, asuntontit-tiimin päällikölle sekä toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle. Näin ollen toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään sopimuksen allekirjoitushetken siirtämisestä yhdellä kuukaudella.

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lisälehti maanvuokrasopimuksen nro 24085 päättämisestä
- 2 Lisälehti maanvuokrasopimuksen nro 24155 päättämisestä
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos
- 4 Sijainti-, asemakaava- ja tonttijakokartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Vuokralaiset

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (9)

11.12.2023

Liite 4

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu

PostiosoitePL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 113 §.

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 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:



11.12.2023

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

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

9 (9)

11.12.2023

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 11.12.2023.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6