



§ 278

Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle liike-, toimisto- ja teollisuustarkoitukseen tontista 10575/28 vuokratun alueen uudelleen vuokraaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämiseksi vuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10575/28)

HEL 2017-005721 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/675 498 ja 89/676 498, Työpajankatu 10 ja Hermannin rantatie 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun tonttipäällikön uudelleen vuokraamaan Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle (Y-tunnus 0702131-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10575 tontista nro 28 (rakennusoikeus 14 300 k-m², os. Työpajankatu 10, kiinteistötunnus 91-10-575-28) liike-, toimisto- ja teollisuustarkoitukseen noin 4 550 m²:n suuruisen karttaliitteen nro 1 mukaisen alueen, joka vastaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukaista kaavatonttia 10591/2, liitteenä nro 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika päättyy 31.12.2046.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2019 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 442 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.

Vuosivuokra on 31.3.2019 saakka 258 490 euroa.

Vuokrasta peritään 48 % 31.12.2020 saakka.



Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden 6 864 k-m²:n (48 % tiloista) osalta pääoma-arvoon 24 euroa/k-m² (ind.100) ja teollisuusrakennusoikeuden 7 436 k-m²:n (52 % tiloista) osalta pääoma-arvoon 14 euroa/k-m² (ind.100).

3

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tonttipäällikkö voi päättää uudelleen vuokrauksesta, kun tonttiyksikkö ja vuokralainen ovat sopineet tontin 10591/1 (kaupunkiympäristön toimialan toimitalo) rakentamiseen liittyvistä järjestelyistä. Tonttipäälliköllä on oikeus lisätä maanvuokrasopimukseen tarvittaessa lisäehtoja.

(T1110-37)

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päättämään tontin voimassa olevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen (nro 14601, vuokraustunnus T1110-19) päättämisestä.

B

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

1

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun viereisen tontin 10591/1 kaupunkiympäristön toimialan toimitalo on valmistunut ja käyttöön otettu sekä mahdollisesti tarvittavat kiinteistöjärjestelyt on tehty.

2

Kauppahinta on 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951).

3

Osapuolten välillä voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 14601 päättyy, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

4



Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

(T1110-19)

Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta päättää, että osto-optiota ei myönnetä.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Maanvuokrasopimus Yrittäjätalo LUONNOS 11.5.2017
- 3 Asemakaavaehdotus nro 12390
- 4 Rasitepiirustus A3 500 2017-05-10
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



Liite 5

Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle esitetään tontin vuokrasopimuksen jatkoa osto-optiolla. Vuokrasopimukseen lisättäisiin kaupunkiympäristön toimialan uuden toimitalon toteutusta koskevia ehtoja.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Helsingin Yrittäjätalo Oy on pyytänyt 6.4.2016 lähetetyssä sähköpostiviestissä, että yhtiölle vuokratun tontin 10575/28 vuokrasopimusta jatkettaisiin.

Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 10575/28 on vuokrattu Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle liike-, toimisto- ja teollisuustarkoituksiin 31.12.2020 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontti on ollut vuokrattuna Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle 1.9.1988 alkaen.

Tontin nykyinen perusvuosivuokra on 7 073,48 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 122 933,67 euroa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 10575/28 kuuluu voimassa olevan, kaupunginvaltuuston 6.6.2007 hyväksymän ja 3.8.2007 voimaan tulleen asemakaavan nro 11626 mukaan toimitilarakennusten korttialueeseen (KTY). Alueelle saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä julkisia palveluja varten.

Tontin 10575/28 pinta-ala on 4 673 m² ja sen rakennusoikeus on 14 300 k-m².

Rakennusoikeutta on toteutettu liike- ja toimistotarkoitukseen 6 864 k-m² ja teollisuustarkoitukseen 7 436 k-m².

Kortteliin nro 10575 kohdistuu 8.11.2016 tehty asemakaavan muutossehdotus nro 12390, jota on tarkennettu 14.3.2017. Asemakaavaehdotuksella varaudutaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon sekä asuntojen ja toimitilojen rakentamiseen alueelle. Kaupunkiympäris-



tötalon rakennustyöt on tarkoitus aloittaa syksyllä 2017 suunnitellulla tontilla 10591/1, joka rajautuu kiinni tontin 10575/28 reunoihin pohjoisessa ja lännessä.

Asemakaavaehdotuksessa tontin 10575/28 uusi numero on 10591/2, ja tontin luoteisosasta rajataan alue liitettäväksi viereiseen kaupunkiympäristötalon kaavatonttiin 10591/1. Uuden kaavatontin 10591/2 pinta-ala on 4 550 m². Tontin rakennusoikeus säilyisi ennallaan ja tontti kuuluisi edelleen toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Lisäksi asemakaavan muutosehdotuksen mukaan suunnitellun tontin 10591/1 huoltoajoa ja poistumisreittejä saisi järjestää kaupunkiympäristötalon tontin 10591/2 kautta.

Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä nro 3.

Vuokra-aika ja vuokrausehdot

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukainen kaavatontti 10591/2 olisi tarkoituksenmukaista vuokrata nykyiselle vuokralaiselle uudelleen 31.12.2046 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Vuokranmääräytymisperusteena tulisi käyttää elinkustannusindeksiin sidottua vuokraa, joka vastaa liike- ja toimistotilan osalta pääoma-arvoa 24 euroa/k-m² (ind.100=1951) ja teollisuustilan osalta pääoma-arvoa 14 euroa/k-m² (ind.100=1951). Vuokran määrä perustuu voimassa olevan kaavan ja kaavaehdotuksen mukaiseen rakennusoikeuteen. Vuokran määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota.

Tontin uusi vuosivuokra merkitsee noin 109 %:n korotusta tontin nykyiseen voimassa olevaan vuokraan. Esittelijän mielestä tontin vuosivuokrasta voitaisiin periä nykyisen sopimuksen päättymispäivään 31.12.2020 saakka 48 %, joka vastaa tontin nykyistä maanvuokraa. Menettelyä voidaan pitää esittelijän mielestä perusteltuna, sillä vuokralueen viereiselle suunnitellulle tontille rakennetaan tuona aikana kaupunkiympäristötaloa ja rakentamisesta aiheutuu haittaa tontin käytölle. Lisäksi tämän sopimuksen uusimisen yhteydessä sovitaan kaupunkiympäristötalon tontille 10591/1 perustettavista rasitteista tai rasitteenluonteisista ehdoista.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee sisältämään osapuolten välillä sovittavat kaupunkiympäristötalon toteutukseen ja käyttöön liittyvät ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot,

Lautakunnalle esitetään, että kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään po. tontin uudelleen vuokraamisen alkamisajankohdasta. Tämä



on tarkoituksenmukaista, koska kaupungin ja vuokralaisen välillä käytävät neuvottelut kaupunkiympäristötalon toteutus- ja käyttöehdoista on vielä kesken.

Ehdot on tarkoitus sopia ennen kaupunkiympäristötalon rakentamisen alkamista.

Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään (päätoskohta B) osto-oikeutta päätöskohdassa A uudelleen vuokrattavalle tontille. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta sopimuksen alkamisesta.

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.

Esitettävä myyntihinta perustuu tontin toimistorakennusoikeuden käytännön hintaan, jonka määrittämisessä on käytetty ulkopuolisen asiantuntijan arviota. Kauppahinta on toimistorakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 462 euroa/k-m²). Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi käytetyn rakennusoikeuden mukaan noin 6,6 miljoonaa euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Maanvuokrasopimus Yrittäjätalo LUONNOS 11.5.2017
- 3 Asemakaavaehdotus nro 12390
- 4 Rasitepiirustus A3 500 2017-05-10
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku



18.05.2017

To/14

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunginhallitus