



21.04.2022

**47 §****Toimistotontin pitkäaikainen vuokraaminen osto-optiolla Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II:lle (Länsisatama, tontti 20007/21, Jätkäsaarenlaituri 3)**

HEL 2022-001156 T 10 01 01 02

Jätkäsaarenlaituri 3

**Päätös**

Yritystontit-tiimin päällikkö päätti

- vuokrata osto-optiolla Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20007 tontin 21 (kiinteistötunnus 91-20-7-21, pinta-ala 1 398 m<sup>2</sup>, os. Jätkäsaarenlaituri 3) Kiinteistö Oy Wood City Toimistolle II:lle (y-tunnus 3098026-5) ajalle 18.5.2022-31.12.2051 seuraavin sekä liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

Huhtikuun 1. päivästä 2023 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 9 966,08 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.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2023 saakka 210 782,59 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa ja perimispalkkiota kaupunginhallituksen vahvistaman päätöksen mukaan.

- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä

L1120-138



21.04.2022

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

SRV Rakennus Oy on pyytänyt tontin 20007/21 vuokraamista osto-optiolla 18.5.2022 alkaen Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II:lle kaupunkiympäristölautakunnan 15.2.2022 (96 §) tekemän päätöksen mukaisesti toimistohankkeen käynnistämistä varten.

**Tontin tiedot ja asemakaava**

Nyt vuokrattava tontti 20007/21 on osa puurakenteista kokonaisuutta, johon kuuluu asuntoja ja toimistoja sekä korttelin tontteja palveleva pysäköintilaitos.

Tontilla 20007/21 on voimassa asemakaavan muutos nro 12246, jonka mukaan tontti on hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KL-1).

Alueen asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja tuli voimaan 18.7.2014. Tontin pinta-ala on 1398 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 200 k-m<sup>2</sup>, mutta vireillä olevan rakennusluvan mukaan toteutuva rakennusoikeus tulee olemaan 6 482 k-m<sup>2</sup>. Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

**Vuokrausperiaatteet, osto-oikeus ja delegointi**

Kaupunginvaltuusto on 30.3.2016 (84 §) vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet osto-oikeudella, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata hotellihanketta varten 31.12.2075 saakka. Päätös on kuitenkin koskenut eri käyttötarkoitusta ja sen mukaan osto-oikeutta olisi tullut käyttää viimeistään 31.12.2020. Tämän vuoksi tontin vuokrausperiaatteet on viety päivitettyinä kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on 15.2.2022 (96 §) päättänyt tontin vuokrausperiaatteista ja osto-oikeuden sisällyttämisestä tontin maanvuokrasopimukseen sekä oikeuttanut yritystontit –tiimin päällikön vuokraamaan sen Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II:lle toimistohanketta varten 31.12.2051 saakka yritystontit –tiimin päällikön erikseen päättämästä ajankohdasta lukien.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöspöytäkirja liitteenä 2.

Po. päätöksen mukaan toimistotontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30,75 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa elinkustannusindeksin 03/2022 (2051) noin 650 euroa. Tontin vuosivuokraksi muodostuu em. yksikköhinnan ja toteutuvan



21.04.2022

rakennusoikeuden (6 482 k-m<sup>2</sup>) sekä viiden prosentin tuottovaatimuksen mukaan noin 210 783 euroa.

Myös tontin tuleva myyntihinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukuun 100 vastaavaan yksikköhintaan 30,75 euroa.

Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa kaksi (2) vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.7.2024 asti. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

**Lisätiedot**

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Liite\_1\_maanvuokrasopimusluonnos\_liitteineen
- 2 Liite\_2\_Kylk\_15.2.2022\_ptk

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Hakija

Kaupunki

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 47 §.**

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, 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



21.04.2022

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

Yritystontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

21.04.2022

---

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 25.04.2022.