



01.07.2020

94 §**Tontin 22403/5 vuokraaminen Kiinteistö Oy Fredriksberg D:lle (Vallila, Tontti 22403/5)**

HEL 2020-008388 T 10 01 01 02

Konepajankuja 7, Sturenkatu 14d, Teollisuuskatu 12

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata Kiinteistö Oy Fredriksberg D:lle (y-tunnus 3135510-3) toimistotarkoitukseen Helsingin Vallilassa sijaitsevan tontin 22403/5 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

L1122-17

Päätöksen perustelut**Hakija ja hanke**

Kiinteistö Oy Fredriksberg D pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue.

Hakijan omistaja NCC Property Development Oy (NCC PD) kehittää ja myy liikekiinteistöjä. Hakija on osa NCC-konsernia, jonka liikevaihto oli vuonna 2019 noin 5,5 miljardia euroa ja henkilöstömäärä noin 15 500.

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa po. vuokra-alueelle noin asemakaavan osoittaman 10 100 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen toimistorakennus. Rakennus on osa korttelin 22403 tonteille 2-5 sijoittuvaa toimistorakennuskokonaisuutta, jonka muut osat NCC PD on toteuttanut, ja joiden tontit NCC PD:n omistamat kiinteistöyhtiöt ovat ostaneet kaupungilta. Tonttien yhteisten asioiden järjestelmistä varten on solmittu yhteisjärjestelysopimus.

Kaava- ja tonttiedot

Tontti on asemakaavassa nro 12212 (2014) osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT).

Tontin pinta-ala on 2 572 m² ja rakennusoikeus 10 100 k-m².



01.07.2020

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1).

Varaustilanne

Kaupunginhallitus on varannut tontin 9.10.2017 (§ 4) NCC PD:lle ja sen perustettavalle yhtiölle toimistotalon jatkosuunnittelua varten 31.8.2019 saakka.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin vuokraaminen hakijalle on perusteltua, koska vuokrattava tontti on osa yhtenäistä toimitilakokonaisuutta, jonka muut osat NCC PD on toteuttanut, ja joiden tontit NCC PD:n omistamat kiinteistöyhtiöt ovat ostaneet kaupungilta.

Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 31.12.2070 saakka toimistotarkoitukseen.

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016 (§ 216) vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet, joiden mukaan se voidaan vuokrata toimistotarkoitukseen enintään 31.12.2070 saakka.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 13 130 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 258 136 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016 (§ 216) vahvistanut, että po. tontti voidaan vuokrata toimistotarkoitukseen enintään 31.12.2070 saakka ja sen vuokranmäärityksessä käytetään 26 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 511 euroa/k-m² (ind. 1966). Lisäksi vuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec hintavyöhykekartta 2019).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 10 100 k-m²:n rakennusoikeuteen (10 100 k-m² x 26 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,66).

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



01.07.2020

Vuokrasopimukseen esitettävä osto-oikeus

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehto, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka raukeaa, mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty kolmen (3) vuoden kuluessa tämän maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/km². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia toimistotontin myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan (kaupunkiympäristölautakunnan) mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016 (§ 216) vahvistanut, että tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen voidaan ottaa edellä sanotun sisältöinen osto-oikeus.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen kaupunginvaltuuston kyseiselle tontille päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti

lukuun ottamatta sitä, että vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ilman erityistä julkista tonttihakua. Vuokralaisen kanssa neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimukseen 23 §:än esitetään erityistä ehtoa, jossa selvyiden vuoksi todetaan, että vuokranantaja ja vuokralainen ovat solmineet korttelin 22403 tontteja 2-5 koskevan yhteisjärjestelysopimuksen, joka on allekirjoitettu 29.8.2018.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen 25 §:än esitetään ehtoa, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen maanrakennustöiden yhteydessä



01.07.2020

poistamaan tontilta sille sijoittuvan kiviviemärin. Kustannusten jakamisesta on sovittu vuokralaisen, Helsingin kaupungin ja VR-Yhtymä Oy:n välillä erikseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen ei vastaa kiviviemärin poistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen 26 §:än esitetään ehtoa, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan Sturenkadun leventämisen edellyttämän tukimuurin liitteen 2 mukaiselle alueelle ja sen mukaisin ohjein. Suunnittelu on toteuttava yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenne- ja katusuunnittelun kanssa. Lisäksi tukimuurin piirustukset ja kustannukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä liikenne- ja katusuunnittelun hyväksyttäväksi. Helsingin kaupunki (liikenne- ja katusuunnittelu) vastaa suunnittelusta ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista Sturenkadun leventämisen edellyttämän tukimuurin osalta.

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

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) yritystontit -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistölle on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Katualueen vastaiset tukimuurit

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maka / Make

Vuokralainen

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

5 (8)

01.07.2020

lautakunta

Liite 1

Liite 2

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin**Faksi**

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 94 §.

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimussajan 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:

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



01.07.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

8 (8)

01.07.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.07.2020.

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin**Faksi****Y-tunnus**
0201256-6**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566