



11.11.2019

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.09.2019 § 472

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Energiakatu 6 ja 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Technopolis Holding Oyj:lle (Y-tunnus 0487422-3) Länsisatamasta (Salmisaari) toimitilahankkeen suunnittelua koskevan tonttivarauksen jatkamista seuraavasti:

- varausalueena ovat tontit 20048/9 (KTY, pinta-ala 2 679 m², rakennusoikeus 9 700 k-m², Energiakatu 6) ja 20048/10 (KTY-1, pinta-ala 4 451 m², rakennusoikeus 11 600 k-m², Energiakatu 8)
- varaus on voimassa 30.6.2020 saakka
- tontin 20048/10 osalta varaus jatkuu kuitenkin ilman eri päätöstä 31.12.2022 saakka, jos Technopolis Holding Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2020
- varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia muutettuja erityisiä ja yleisiä varausehtoja

(L1120-51 ja L1120-84)

14.08.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 24.09.2018 § 40

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti jatkaa Salmisaaren toimitilatontin 20048/9 (Energiakatu 6) ja 20048/10 (Energiakatu 8) varausta Technopolis Oyj:lle 30.6.2019 saakka. Tontin nro 20048/10 varaus jat-



11.11.2019

kuu ilman erillistä päätöstä 31.12.2020 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2019. Muilta osin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Esittelijä

vs. elinkeinojohtaja
Santtu von Bruun

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 02.11.2016 § 213

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Energiakatu 4

Päätös

A

Osastopäällikkö päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle vuokratun toimitilatontin nro 20048/6 maanvuokrasopimusta nro 21802 seuraavasti:

1) Sopimuksen 1 § korvataan kokonaan:

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 17 590 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100, ja 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 1.4.2016 - 31.3.2017 on 352 610 euroa.

Edellä ensimmäisen ja toisen kappaleen mukaisesta vuokrasta peritään kuitenkin vain 10 prosenttia sinä aikana, kun vuokra-alueella kannenpäällisiä toimitalon rakennustöitä ei ole aloitettu.

Vuokralaisen on kirjallisesti ilmoitettava vuokranantajalle vähintään yhtä (1) kuukautta ennen kannenpäällisten toimitalon rakennustöiden aloittamista. Töitä ei saa aloittaa tätä ennen.



Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa sei-kassa 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 mukaisesti.

2) Sopimuksen 17 § korvataan kokonaan:

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus toteuttaa vuokra-alueelle toimitalo ja pysäköintilaitos voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 11140 ja päivätyn muutetun yhteisjärjestelysopimuksen 31.3.2010 mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus ilman korvausvelvollisuutta, mikäli vuokralainen ei ole aloittanut vuokra-alueella toimitalon ja pysäköintilaitoksen rakennustöitä 24 kuukauden kuluessa tästä maanvuokrasopimuksen muutoksesta.

Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole irtisanomisoikeutta, jos vuokralainen esittää edellä mainitussa määräajassa erityisen painavia syistä töiden aloittamatta jättämiselle ja aloittaa nopeasti tämän jälkeen työt.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus ilman korvausvelvollisuutta, mikäli vuokralainen ei ole toteuttanut vuokra-alueelle valmiiksi edellä mainittua toimitaloa ja pysäköintilaitosta 48 kuukauden kuluessa tästä maanvuokrasopimuksen muutoksesta.

Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole irtisanomisoikeutta, jos vuokralainen esittää edellä mainitussa määräajassa erityisen painavia syitä valmistumisen myöhästymiselle ja suorittaa nopeasti tämän jälkeen työt valmiiksi.

Irtisanomishetkellä vuokranantajalla on oikeus heti vuokrata vuokra-alue kolmannelle toteutettavaksi. Vuokralainen on puolestaan velvollinen myöhemmin vuokranantajan ja kolmannen kanssa tehtävien maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä myymään kaikki vuokra-alueelle toteuttamansa ja keskeneräiset rakennukset, kannet ja rakenteet laitteineen, liittymineen, lupineen, suunnitelmineen ym. uudelle maanvuokralaiselle hinnalla, jonka vuokralainen on maksanut itse urakoitsijalle maa- ja rakennusurakkasopimusten perusteella. Kauppa-



hinta ei sisällä muita vuokralaiselle aiheutuneita kustannuksia eikä kuluja.

Vuokralainen on myös velvollinen samalla kertaa myymään mahdollisesti jo omistamansa yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset pysäköintiyhtiön osakkeet uudelle maanvuokralaiselle niiden nimellisarvosta lisättynä mahdollisella pysäköintiyhtiöön sijoittamallaan muulla kuin osakepääomalla.

3) Sopimuksen 21 § korvataan kokonaan:

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa tontti vuokranantajalta sen jälkeen, kun tontille toteutettavan toimitalon katukannen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit ja tämä osto-oikeus päättyy 31.12.2021. Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 34 e/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

4) Sopimuksen 18 §, 19 §, 20 § ja 26 § kumotaan kokonaan.

L1120-61

B

Osastopäällikkö päätti muuttaa Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle vuokratun katualueen alapuolista maanvuokrasopimusta nro 21803 seuraavasti:

1) Sopimuksen 19 § korvataan kokonaan:

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus toteuttaa vuokra-alueelle pysäköintilaitos voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 11140 ja päivätyn muutetun yhteisjärjestelysopimuksen 31.3.2010 mukaisesti.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus ilman korvausvelvollisuutta, mikäli vuokralainen ei ole aloittanut vuokra-alueella pysäköintilaitoksen rakennustöitä 24 kuukauden kuluessa tästä maanvuokrasopimuksen muutoksesta.

Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole irtisanomisoikeutta, jos vuokralainen esittää edellä mainitussa määräajassa erityisen painavia syistä töiden aloittamatta jättämiselle ja aloittaa nopeasti tämän jälkeen työt.

Lisäksi vuokranantajalla on oikeus irtisanoa maanvuokrasopimus ilman korvausvelvollisuutta, mikäli vuokralainen ei ole toteuttanut vuokra-alu-



eelle valmiiksi edellä mainittua pysäköintilaitosta 48 kuukauden kulues-
sa tästä maanvuokrasopimuksen muutoksesta.

Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole irtisanomisoikeutta, jos vuokralainen
esittää edellä mainitussa määräajassa erityisen painavia syitä valmis-
tumisen myöhästymiselle ja suorittaa nopeasti tämän jälkeen työt val-
miiksi.

Irtisanomishetkellä vuokranantajalla on oikeus heti vuokrata vuokra-
alue kolmannelle toteutettavaksi. Vuokralainen on puolestaan velvolli-
nen myöhemmin vuokranantajan ja kolmannen kanssa tehtävien
maanvuokrasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä myymään kaikki
vuokra-alueelle toteuttamansa ja keskeneräiset rakennukset, kannet ja
rakenteet laitteineen, liittymineen, lupineen, suunnitelmineen uudelle
maanvuokralaiselle hinnalla, jonka vuokralainen on maksanut itse ura-
koitsijalle maa- ja rakennusurakkasopimusten perusteella. Kauppahinta
ei sisällä muita vuokralaiselle aiheutuneita kustannuksia eikä kuluja.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen samalla kertaa myymään mahdolli-
sesti jo omistamansa yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset pysäköin-
tiyhtiön osakkeet kolmannelle niiden nimellisarvosta lisättynä mahdolli-
sella pysäköintiyhtiöön sijoittamallaan muulla kuin osakepääomalla.

2) Sopimuksen 20 §, 21 §, 22 § ja 25 § kumotaan kokonaan.

L3120-8

Päätöksen perustelut

Päätöksen A-kohta:

Tontin maanvuokrasopimuksen uuteen 1 §:ään esitettävä perusvuosi-
vuokra 17 590 euroa perustuu kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväk-
symään pääoma-arvoon 34 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951
= 100, kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymään rakennuslupa-
suunnitelman mukaiseen 10 347 k-m²:iin (Yritystonttitoimiston toimisto-
päällikkö 29.8.2016, 229 §) ja viiden prosentin tuottovaatimukseen (10
347 k-m² x 34 e/k-m² x 0,05). Vertailun vuoksi maanvuokrasopimuksen
alkuperäinen ja nyt korvautuva perusvuosivuokra 18 500 euroa perus-
tuu asemakaavan mukaiseen 10 000 k-m²:iin, pääoma-arvoon 37 e/k-
m² ja viiden prosentin tuottovaatimukseen. Vuokraa koskeva muutos on
tarkoituksenmukaista ottaa käyttöön 1.4.2017 tapahtuvan maanvuokra-
sopimuksen elinkustannusindeksitarkastuksen yhteydessä. Muutoin 1
§:n sisältö ei muutu.

Samalla tontin maanvuokrasopimuksen 21 §:n osto-optioehto korva-
taan kaupunginvaltuuston 31.8.2016 tekemän päätöksen mukaisesti



11.11.2019

vastaamaan uutta pääoma-arvoa 34 e/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100. Osto-optio alkaa, kun tontille toteuttavan toimitalon katu-kannen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja se päättyy 31.12.2021.

Vuonna 2008 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 26 §:ssä Sponda Oyj on sitoutunut vastaamaan omasta ja vuokralaisen eli tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n puolesta eräistä maanvuokrasopimuksen mukaisista toteutusvelvoitteista siitä huolimatta, vaikka maanvuokrasopimus siirtyisi kolmannelle. Koska Technopolis Oyj on kaupungin aloitteesta ostanut Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n koko osakekannan ja vuokralainen on ryhtynyt jo rakennustöihin tontilla, on tarpeen kumota maanvuokrasopimuksen 26 §:n ehto Sponda Oyj:n vastuusta entisen tytäryhtiönsä puolesta.

Lisäksi vuokralaisen tontin toteutusoikeudet ja -velvollisuudet on tarpeen päivittää määräaikojen osalta niin, että toteuttaminen on alkanut vasta tänä syksynä kahdeksan vuotta myöhässä ja samalla kumota toteutuksen kannalta vanhentuneet ja jo toteutetut toteutusehdot.

Päätöksen B-kohta:

Vuonna 2008 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen 25 §:ssä Sponda Oyj on sitoutunut vastaamaan omasta ja vuokralaisen eli tytäryhtiönsä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n puolesta eräistä maanvuokrasopimuksen mukaisista toteutusvelvoitteista siitä huolimatta, vaikka maanvuokrasopimus siirtyisi kolmannelle. Koska Technopolis Oyj on kaupungin aloitteesta ostanut Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n koko osakekannan ja vuokralainen on ryhtynyt jo rakennustöihin vuokra-alueella, on tarpeen kumota maanvuokrasopimuksen 25 §:n ehto Sponda Oyj:n vastuusta entisen tytäryhtiönsä puolesta.

Lisäksi vuokralaisen vuokra-alueen toteutusoikeudet ja -velvollisuudet on tarpeen päivittää määräaikojen osalta niin, että toteuttaminen on alkanut vasta tänä syksynä kahdeksan vuotta myöhässä ja samalla kumota toteutuksen kannalta vanhentuneet ja jo toteutetut toteutusehdot.

Lopuksi todetaan molempien päätöskohtien osalta, että lautakunta on oikeuttanut päätöksessään 30.6.2016, 314 § tonttiosaston osastopäällikön tekemään toimitilatontin 20048/6 voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen nro 21802 edellä sanotun kaupunginvaltuuston hyväksymän vuokra- ja osto-optiomuutoksen sekä tarvittaessa siihen ja sitä reunustavien katualueiden alle tulevan pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimukseen nro 21803 niiden toteuttamiseen ja käyttöön liittyviä tarpeellisia muutoksia ja lisäyksiä.

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36448



11.11.2019

pasi.lehtio(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 31.08.2016 § 215

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa 29.11.2006 vahvistamiaan Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optioperusteita niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukanen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

Käsittely

31.08.2016 Ehdotuksen mukaan

Valtuutettu Yrjö Hakanen ehdotti, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että vuokrasopimukseen ei sisälly osto-optiota.

Valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 669

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa 29.11.2006 vahvistamiaan Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optioperusteita niin, että tonttien vuok-



rauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukan-
nen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

B

Kaupunginhallitus päätti jatkaa Salmisaaren toimitilatonttien 20048/9
(os. Energiakatu 6) ja 10 (os. Energiakatu 8) varausta Technopolis
Oyj:lle 30.6.2018 saakka.

Tontin 20048/10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä edelleen 31.12.2019
saakka edellyttäen, että Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maan-
vuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 314

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 61/672 494, Energiakatu 4, 6 ja 8

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginval-
tuuston 29.11.2006 vahvistamia Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6
(os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-
optioperusteita muutetaan niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option
perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukan-
nen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Salmisaaren toi-
mitilatontin 20048/9 (os. Energiakatu 6) ja 10 (os. Energiakatu 8) va-



rausta Technopolis Oyj:lle jatketaan 30.6.2018 saakka ja että tontin nro 10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2019 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään toimitilatontin 20048/6 voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen nro 21802 edellä päätöskohdan A mukaisen vuokra- ja osto-optiomuutoksen sekä tarvittaessa siihen ja sitä reunustavien katualueiden alle tulevan pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimukseen nro 21803 niiden toteuttamiseen ja käyttöön liittyviä tarpeellisia muutoksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi
