



18.01.2016

Kaj/2

§ 50

Osto-oikeuden lisääminen TeliaSonera Finland Oyj:lle pitkäaikaisesti vuokrattavan tontin vuokrasopimukseen (Pitäjänmäki, tontti 46012/17)

HEL 2015-013140 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan lisäämään Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46012 tontista nro 17 (os. Höyläämötie 4 - 8, pinta-ala 5 338 m², rakennusoikeus yhteensä 9 532 k-m²) laadittavaan uuteen pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen osto-oikeuden seuraavasti:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöön otettu. Maanpäällinen rakennusoikeus myydään hintaan 21,25 euroa/k-m² (ind. 100) ja maanalainen rakennusoikeus hintaan 10,63 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 406 euroa/k-m² ja maanalaisen osalta puolet tästä.

2

Kauppahinta maksetaan toteutuneen tai kuitenkin vähintään asema-kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus osto-oikeudesta
- 2 Asemakaava 10975
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



18.01.2016

Kaj/2

Ote

TeliaSonera Finland Oyj

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään osto-oikeuden lisäämistä TeliaSonera Finland Oyj:n Pitäjänmäen tontin 46012/11 maanvuokrasopimukseen. Tämä mahdollistaa suunniteltavan olevan konesalikokonaisuuden maanomistuksen saattamiseen yhdelle omistajalle.

Esittelijän perustelut

Hankekokonaisuus ja siihen kuuluvien tonttien maanomistus

Kiinteistölautakunta päätti 10.12.2015 (610 §) TeliaSonera Finland Oyj:n hakemuksesta vuokrata yhtiölle tai sen määräämälle Pitäjänmäen teollisuustontin 46012/11.

Yhtiön suunnittelema konesalihanke sijoittuu korttelissa 46012 yhteensä neljän tontin alueelle ja on laajuudeltaan noin 43 000 k-m². Tontit 46012/11 ja 12 ovat kaupungin omistuksessa, ja ne on tarkoitettu yhdistää uudeksi tontiksi 46012/17, ja sitten vuokrata kiinteistölautakunnan päätöksen mukaisesti pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kaksi muuta hankekokonaisuuteen liittyvää tonttia

TeliaSonera Finland Oyj on ostanut hanketta varten Veho Group Oy Ab:lta. Tontit on tarkoitettu yhdistää tarkoituksenmukaiseksi kokonaisuudeksi, jolloin myös niiden maanomistus on tarkoituksenmukaista saattaa samalle omistajalle.

Hankkeen ensimmäisen vaiheen kiinteistöinvestoinnin suuruus on noin 150 miljoonaa euroa. Hanke työllistää noin 200 henkilöä rakennustöiden ajan vuosina 2016 - 2017. Koko kiinteistöinvestointi on 300 miljoonaa euroa ja hanke tarjoaa noin 40 pysyvää työpaikkaa. Hakijan mukaan hankkeen kokonaisvaikutus Helsingin työllisyyteen on kuitenkin hankkeen asiakkaiden työvoimatarpeen ja kerrannaisvaikutusten kautta huomattavasti suurempi.

Yhtiön hakemus on liitteenä 1.

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 10975 Sen mukaan tontti 46012/11 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja sen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.01.2016

Kaj/2

rakennusoikeus on 4 819 + 1 417 k-m², josta jälkimmäinen luku osoittaa kellarikerroksessa sallitun enimmäiskerrosalan. Tontin 46012/12 rakennusoikeus on vastaavasti 2 546 + 750 k-m².

Tonttien alueelle on hyväksytty tonttijako, jonka mukaan tonteista on muodostettavissa uusi tontti nro 17. Tonttien yhdistäminen on vielä kesken, joten vuokraus ja osto-oikeuden käyttö tuleva ajankohtaisiksi yhdistämisen jälkeen.

Kopio alueen asemakaavasta nro 10975 on liitteenä 2 ja sijaintikartta liitteenä 3.

Osto-oikeuden hinnoittelu

Esitetty myyntihinta 21,25 e/k-m² vastaa alueelta osto-oikeudella vuokrattujen toimistotonttien hintaa. Maanalaisen rakennusoikeuden yksikköhinnaksi esitetään puoleksi maanpäällisen rakennusoikeuden hinnasta. Kokonaiskauppahinnaksi tulisi noin 3,4 miljoonaa euroa nykyisellä indeksillä korjattuna.

Lopuksi

Kaupunginhallitukselle esitetään osto-oikeuden lisäämistä em. maanvuokrasopimukseen, jotta toteutuvan konesalikokonaisuuden maanomistus olisi yhdellä omistajalla. Hanke on elinkeinopoliittisesti merkittävä, joten myynti on myös siltä kannalta perusteltua. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus osto-oikeudesta
- 2 Asemakaava 10975
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
TeliaSonera Finland Oyj

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-



18.01.2016

Kaj/2

hallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 610

HEL 2015-013140 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 101/678 493, Höyläämötie 4 - 8

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata TeliaSonera Finland Oyj:n (y-tunnus 1475607-9) määräämälle 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelissa 46012 sijaitsevan teollisuustontin nro 17 (os. Höyläämötie 4 - 8, pinta-ala 5 338 m², kiinteistötunnukset 91-46-12-11 ja 91-46-12-12, rakennusoikeus yhteensä 9 532 k-m²) konesalitoimintaa varten osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 30 vuodeksi seuraavin ja muutoin liitteenä nro 1 olevan vuokrasopimuksen ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 7 181 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100, ja että 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.

Vuosivuokra määritetään vuokrausajankohtana voimassaolevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaan seuraavasti:

$(7\,365\text{ k-m}^2 \times 17\text{ e/k-m}^2 + 2\,167\text{ k-m}^2 \times 8,5\text{ e/k-m}^2) \times 5\%$

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

2



Entisen tontin 46012/12 (Höyläämötie 8) pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 21477, T1146-192) merkitään päätymään samalla, kun uusi vuokrasopimus alkaa.

3

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja ja osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

(T1-1-46-232)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan korttelissa 46012 sijaitsevalle tontille nro 17 (os. Höyläämötie 4 - 8, pinta-ala 5 338 m², kiinteistötunnukset 91-46-12-11 ja 91-46-12-12, rakennusoikeus yhteensä 9 532 k-m²) laadittavaan uuteen pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen lisätään osto-optio seuraavasti:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöön otettu. Maanpäällinen rakennusoikeus myydään hintaan 21,25 euroa/k-m² (ind. 100) ja maanalainen rakennusoikeus hintaan 10,63 euroa/k-m² (ind. 100). Hinta kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 406 euroa/k-m² ja maanalaisen osalta puolet tästä.

2

Kauppahinta maksetaan toteutuneen tai kuitenkin vähintään asema-kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

(T1-1-46-232)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi