



29.05.2017

Kaj/2

§ 631

Osto-oikeuden lisääminen Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle vuokratun toimitilatontin maanvuokrasopimukseen (Sörnäinen, tontti 10575/28)

HEL 2017-005721 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 12.6.2017 asti.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle 12.6.2017 asti Arja Karhuvaaran ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön lisäämään Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle vuokratun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12390 mukaisen kaavatontin maanvuokrasopimukseen ehdon 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.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 jatkaa Helsingin Yrittäjätalo Oy:lle vuokratun tontin 10575/28 maanvuokrasopimusta vuoden 2046 loppuun. Samalla lautakunta päätti esittää, että kaupunginhallitus päättäisi oikeuttaa lisäämään maanvuokrasopimukseen ehdon vuokralaisen osto-oikeudesta tonttiin.

Esittelijän perustelut

Maanvuokrasopimuksen jatkaminen ja esitys osto-oikeudesta

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.

Kiinteistölautakunta päätti 18.4.2017 jatkaa nykyistä maanvuokrasopimusta vuoden 2046 loppuun, ja esitti samalla, että kaupunginhallitus oikeuttaisi lisäämään maanvuokrasopimukseen vuokralaisen osto-oikeuden tonttiin

Asemakaava- ja tonttitiedot

Nyt voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 10575/28 kuuluu toimitilarakennusten korttialueeseen (KTY). Alueelle saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia sekä julkisia palveluja varten. Tontin rakennusoikeus on 14 300 k-m².

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 19.4.2017 (195 §) kortteliin nro 10575 asemakaavamuutoksen nro 12390, jolla varaudutaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötalon sekä asuntojen ja toimitilojen rakentamiseen alueelle. Kaupunkiympäristötalon rakennustyöt on tarkoitus aloittaa syksyllä 2017 suunnitellulla tontilla 10591/1, joka rajautuu kiinni tontin 10575/28 reunoihin pohjoisessa ja lännessä.

Hyväksytyssä asemakaavamuutoksessa 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, 14 300 k-m²,



säilyy ennallaan ja tontti kuuluu edelleen toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Lisäksi suunnitellun tontin 10591/1 huoltoajoa ja poistumisreittejä saisi järjestää kaupunkiympäristötalon tontin 10591/2 kautta.

Tontin sijaintikartta on liitteenä 1, asemakaavamuutos liitteenä 2 ja karttaliite tontista liitteenä 3..

Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään osto-oikeutta uudelleen vuokrattavalle tontille. Osto-oikeus on esityksen mukaan 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 käypään 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.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavaehdotus nro 12390
- 3 Karttaliite

Muutoksenhaku



29.05.2017

Kaj/2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Helsingin Yrittäjätalo Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 278

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 perus-



vuosivuokra 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.



29.05.2017

Kaj/2

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

18.05.2017 Ehdotuksen mukaan

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