



29.05.2017

Kaj/3

**§ 632**

**Osto-oikeuden lisääminen Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen (tontti 31125/6)**

HEL 2016-009552 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31125 tontin nro 6 (os. Vattuniemenkuja 4, pinta-ala 5 916 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 91-31-125-6) seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti aikaisintaan neljä vuotta sen jälkeen, kun rakennus on muutettu opetuskäyttöön ja koulutoiminta aloitettu.

Osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että osapuolet yhdessä sekä ulkopuolisen asiantuntija ovat todenneet rakennuksen kaikkine tiloineen koulutoimintaan soveltuvaksi ja huoneenvuokrasopimuksen mukaiseksi (mm. terveellisyys ja turvallisuus).

Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että ostaja on huolehtinut kaupunkia kohtaan myös muista koulun toteuttamista koskevista velvoitteistaan ja maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Tontin ostamisella ei saa olla kaupungilta perittävää huoneenvuokraa korottavaa vaikutusta eikä muutakaan vaikutusta kaupungin kustannuksiin.

2

Kauppahinta on 23 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 442 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 442 euroa/k-m<sup>2</sup>. Myyntiperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arviolla.

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:



Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.

Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kappahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta tontilla on päättynyt. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehtoaa, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehtoaa sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakeamalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.

Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi tonttiin 400 000 euron suuruisen kiinnityksen, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

5



29.05.2017

Kaj/3

Tämä päätös raukeaa, ellei edellä mainittua vuokrasopimuksen muuttamista koskevaa päätöstä tehdä 31.12.2017 mennessä tai kaupunki muutoin luopuu tontille suunnitellusta kouluhankkeesta.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 9306
- 3 Valtuuston päätös koulun vuokraamisesta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja  
Neljä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunginvaltuusto päätti 18.1.2017 (11 §) oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Lauttasaassa Vattuniemenkuja 4:ssä sijaitsevan tuotanto- ja toimistorakennuksen muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön.

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 muuttaa tontin maanvuokrasopimusta koulukäytön mahdollistavaksi. Samalla maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa päätettiin pidentää. Ratkaisun osana lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuokrasopimukseen lisättäisiin vuokralaisen osto-oikeus sijoittajakysynnän turvaamiseksi.



29.05.2017

Kaj/3

Tontin sijaintikartta on liitteenä 1, asemakaavakartta liitteenä 2 ja kaupunginvaltuuston päätös rakennuksen vuokraamisesta liitteenä 3. Kiinteistölautakunnan päätös maanvuokrasopimuksen pidentämisestä ym. on päätöshistoriassa.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä pyytää 16.5.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että yhtiölle vuokratun teollisuustontin 31125/6 vuokrasopimusta muutettaisiin ja jatkettaisiin koulukäyttöön. Lisäksi vuokrasopimukseen lisättäisiin osto-optio.

Perusteluinaan vuokrasopimuksen jatkamiselle yhtiö esittää, että sillä on tarkoitus peruskorjata olemassa oleva rakennus koulukäyttöön, johon kaupunki tulisi vuokralaiseksi 20 vuoden huoneenvuokrasopimuksella.

### Nykyinen vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu 1.1.1981 alkaen 31.12.2025 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Tontin perusvuosivuokra on 6 965 euroa vuodessa ja sen nykyinen vuosivuokra on 111 427,81 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa noin 242 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Vuokrasopimus on vapaasti siirrettävissä.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 9306 mukaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Kaava on tullut voimaan 18.12.1987. Tontin pinta-ala on 5 916 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9 200 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä uudessa yleiskaavassa tontti on työpaikka-alueen ja kantakaupungin (C2) rajalla, joten estettä vuokrasopimuksen jatkamiselle ei ole.

Tontilla sijaitsee kahdessa eri vaiheessa rakennettu 9 215 k-m<sup>2</sup>:n suurinen pienteollisuusrakennus, joka on tarkoitus saneerata koulukäyttöön.

### Kouluhankkeesta

Käytettävissä olevien oppilasennusteiden mukaan oppilaiden määrän arvioidaan Lauttasaarella kasvavan vuosina 2017 - 2026 yli 400 oppilaalla. Lauttasaaren erityisongelmana on puute vapaista Y-tonteista. Koulukäyttöön etsittiin tarjouspyyntöprosessilla olemassa olevaa raken-



nusta. Kyselyyn saatiin vain yksi tarjous, jonka antoi Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljä.

Kaupunginvaltuusto päätti 21.1.2017 (11 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljän omistaman vuokra-alaltaan noin 8 900 htm<sup>2</sup>:n suuruisen nelikerroksisen tuotanto- ja toimistorakennuksen muunnettuna opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen tarvekuvausten mukaiseen käyttöön.

Päätöksessä edellytettiin, että laatu- ja olosuhteet täyttävät turvallisuudelle ja terveellisyydelle asetut vaatimukset. Tarjouspyynnön tilaohjelma on laadittu yhteistyössä opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus on jatkanut neuvotteluja huoneenvuokrasopimuksesta rakennuksen omistajan kanssa. Rakennukselle on löytmässä uusi merkittävä sijoittajaomistaja, joka on sijoittanut aikaisemminkin koulukiinteistöihin Helsingissä.

#### Vuokra-aika ja vuokrausehdot sekä osto-optio

Vattuniemen pienteollisuusalueen tonttien maanvuokrasopimusten päättymisajat vaihtelevat vuosien 2020 - 2040 välillä. Uudisrakentamista vastaava mittava peruskorjaus edellyttää kuitenkin pidempää maanvuokrasopimusta, joten kiinteistölautakunta katsoi perustelluksi pidentää vuokrasopimuksen 30 vuoden mittaiseksi. Samalla maanvuokrasopimus päätettiin päivittää mm. sopimuksen sisältämien tontin käyttötarkoitusta koskevien ehtojen osalta.

Lautakunnan päätöksen mukaan tontin maanvuokra pysyy nykyisen vuokrakauden loppuun ennallaan, ja uutta koulutontteja vastaavaa maanvuokraa peritään 1.1.2026 alkaen.

Neuvottelutulokseen perustuen lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että vuokrasopimukseen lisättäisiin ehto, jonka mukaan vuokralaisella on tiettyjen ehtojen täytyessä oikeus ostaa tontti. Tontin hinnoittelussa esitettiin sovellettavaksi toimistotontin käypää hintatasoa, joka on arviolta noin 440 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1923). Myyntihinta olisi tällöin noin neljä miljoonaa euroa.

Osto-oikeuden käyttämisen ehtona olisi, että tontilla olevaan rakennukseen saneerattavat koulutilat on otettu opetuskäyttöön ja todettu osapuolten sekä ulkopuolisen asiantuntijan toimesta täyttävän tiloille kaupungin toimesta asetettavat vaatimukset, joista tärkeimpinä ovat tilojen terveellisyys ja turvallisuus. Tämän toteamiseksi osto-oikeutta olisi mahdollista käyttää vasta neljän vuoden kuluttua siitä, kun tilat on otet-



tu käyttöön. Edelleen osto-oikeuden käyttämisen edellytyksenä olisi, että ostaja on huolehtinut kaupunkia kohtaan muista velvoitteistaan, samoin, ettei mahdollisella tontin ostamisella ole korottavaa vaikutusta kaupungilta perittävään huoneenvuokraan tai muihin kustannuksiin.

Esittelijä pitää osto-oikeuden sisällyttämistä maanvuokrasopimukseen perusteltuna, koska osto-oikeus toimii kannustimena toteuttaa koulutilat kaupungin edellyttämällä tavalla terveellisiksi ja turvallisiksi sovituissa aikataulussa. Tiloille asetettavat vaatimukset sovitaan kaupungin ja tontin vuokralaisen välillä tarkemmin tilojen vuokraamisesta tehtävissä erillisissä huoneenvuokra- ja muissa sopimuksissa. Lisäksi osto-oikeuden sisällyttäminen mahdollistaa osaltaan hankkeen toteutumisen ammattimaisten kiinteistösijoittajien toimesta, mikä on hankkeen vaatavuus huomioon ottaen kaupungin kannalta toivottavaa ja kaupungin edun mukaista.

Sekä vuokraus- että myyntiperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arvioin ennen maanvuokrasopimuksen muutoksen allekirjoittamista.

#### Muut ehdot

Päätösehdotuksen mukaan kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikkö päättäisi vastaisuudessa vuokrasopimuksen muutoksesta kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymien vuokraus- ja osto-oikeutta koskevien periaatteiden mukaan. Vuokrauseriaatteita ja osto-oikeutta koskevat päätökset kuitenkin raukeaisivat, mikäli kaupunki luopuu kouluhankkeesta.

Mikäli vuokralainen käyttäisi osto-oikeuttaan, kaupunkikirjaan otettaisiin lisäkauppahintaa koskeva ehto, joka olisi voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta on tontilla päättynyt. Ehdon mukaan kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontti muutetaan ennen määräaikaan esim. asuntokäyttöön. Lisäkauppahintaa perittäisiin myyntihinnan ja uuden käyttötarkoituksen mukaisen markkina-arvon erotuksen mukaan.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen ja vuokrasopimukseen tehdyt ja tehtäväksi esitetyt muutokset ovat omiaan turvaamaan koulun toteuttamisen kaupungin edellyttämällä tavalla terveelliseksi ja turvallisiksi sovituissa aikataulussa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki



29.05.2017

Kaj/3

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 9306
- 3 Valtuuston päätös koulun vuokraamisesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**

Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja  
Neljä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 279

HEL 2016-009552 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 493 ja 49/670 493; Vattuniemenkuja 4 ja Vattuniemenkatu 23

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön muuttamaan Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Neljälle (Y-tunnus 0110460-2) vuokratun Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31125 tontin nro 6 (os. Vattuniemenkuja 4, pinta-ala 5 916 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 91-31-125-6) vuokrasopimusta (sop. nro 11715, laskutustunnus T1131-1) 1.6.2017 alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on 30 vuotta alkaen kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen.



29.05.2017

Kaj/3

2

Tontti vuokrataan opetustarkoitukseen.

3

Perusvuosivuokra säilyy ennallaan. Uusi perusvuosivuokra määritetään 1.1.2026 alkaen koulukäytön mukaan perustuen käytettyyn rakennusoi-keuteen. Tontin vuosivuokra määrätään toteutettavan koulurakennuk-sen osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 15,00 euron suuruista kerrosne-liömetrihintaa. Vuokrausperusteen käypä taso varmistetaan ulkopuoli-sen asiantuntijan arviolla.

4

Muutoin noudatetaan liitteessä nro 1 olevan maanvuokrasopimuksen ehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön päättämiä lisäeh-toja.

5

Tämä päätös raukeaa, ellei edellä mainittua vuokrasopimuksen muutta-mista koskevaa päätöstä tehdä 31.12.2017 mennessä tai kaupunki muutoin luopuu tontille suunnitellusta kouluhankkeesta.

(T1131-1)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäris-tölautakunta oikeutetaan myymään Kiinteistö Oy Vattuniemenkuja Nel-jälle (Y-tunnus 0110460-2) Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31125 tontin nro 6 (os. Vattuniemenkuja 4, pinta-ala 5 916 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 91-31-125-6) seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti aikaisintaan neljä vuotta sen jälkeen, kun rakennus on muutettu ope-tuskäyttöön ja koulutoiminta aloitettu. Ostaoikeuden käyttämisen edel-lytyksenä tällöin on, että osapuolet yhdessä sekä ulkopuolisen asian-tuntija on todennut rakennuksen kaikkine tiloineen koulutoimintaan so-veltuvaksi ja huoneenvuokrasopimuksen mukaiseksi (mm. terveellisyys ja turvallisuus). Edelleen ostaoikeuden käyttämisen edellytyksenä on, että ostaja on huolehtinut kaupunkia kohtaan myös muista koulun to-teuttamista koskevista velvoitteistaan ja maanvuokrasopimuksen mu-kaisista velvoitteistaan. Tontin ostamisella ei saa olla kaupungilta perit-





tävää huoneenvuokraa korottavaa vaikutusta eikä muutakaan vaikutusta kaupungin kustannuksiin.

2

Kauppahinta on 23 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 442 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 442 euroa/k-m<sup>2</sup>. Myyntiperusteiden käypä taso varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arviolla.

3

Osto-oikeutta käytettäessä kauppakirjaan otetaan seuraava lisäkauppahintaa koskeva ehto:

Myyjällä on oikeus saada tontin ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on tässä kauppakirjassa sovittu. Markkina-arvon nousu voi johtua tontin rakennusoikeuden lisäyksestä tai tontin käyttötarkoituksessa tapahtuvista tai muista vastaavista muutoksista.

Lisäkauppahinta on tämän kauppakirjan mukaisen kauppahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan.

Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun kaupungin koulutoiminta tontilla on päättynyt. Mikäli ostaja tai myöhempi luovutuksensaaja on hakenut edellä tarkoitettua kaavamuutosta, poikkeamispäätöstä tai muuta vastaavaa viranomaispäätöstä ennen mainittua määräpäivää, sovelletaan tätä lisäkauppahintaehto, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen on kuitenkin laittanut vireille kaupunki tai muu ostajasta riippumaton taho, tätä lisäkauppahintaehto sovelletaan vain, mikäli ostaja ryhtyy ennen mainittua määräpäivää toimenpiteisiin tontin käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai lisärakentamiseksi hakemalla tätä varten rakennuslupaa tai ryhtyy muihin vastaaviin toimenpiteisiin.

Ostaja maksaa ensiksi mainitussa tapauksessa lisäkauppahinnan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta ja jälkimmäisessä tapauksessa kolmen (3) kuukauden kuluessa rakennusluvan tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta.



Ostaja antaa myyjälle edellä sanotun lisäkauppahinnan suorittamisen vakuudeksi 400 000 euron suuruisen kiinnityksen tonttiin, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on siten velvollinen huolehtimaan siitä, että mahdollinen uusi luovutuksensaaja on tietoinen tästä lisäkauppahintaehdosta.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

5

Tämä päätös raukeaa, ellei edellä mainittua vuokrasopimuksen muuttamista koskevaa päätöstä tehdä 31.12.2017 mennessä tai kaupunki muutoin luopuu tontille suunnitellusta kouluhankkeesta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi