



## § 765

### Osto-oikeuden lisääminen NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vuokratun tontin vuokrasopimukseen (Laajasalo, tontti 49034/5)

HEL 2016-007878 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan lisäämään NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun vuokratun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49034 suunnitellun tontin nro 9 (rakennusoikeus 12 000 k-m<sup>2</sup>) maanvuokrasopimukseen osto-oikeutta tarkoittavan ehdon seuraavin edellytyksin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta, kun tontille on rakennettu noin 9 099 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen ostoskeskus, ostoskeskus on hyväksytty käyttöönotettavaksi, tontin viereiset asuinkerrostalot mahdollistava asemakaavamuutos nro 12430 on tullut lainvoimaiseksi, ja ensimmäiselle asuinkerrostalolle on myönnetty rakennuslupa. Lisäksi uuden suunnitellun tontin 49034/9 tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Osto-optio on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, 14.5.2022 saakka.

Mikäli asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, on vuokralaisella oikeus ostaa tontti tästä huolimatta.



2

Liiketontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 21 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupante kohetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden perusteella, ja kauppahinta tarkistetaan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatulla yksikkö hinnalla. Nykyisen asemakaavaehdotuksen nro 12430 mukaan tontin rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup> ja myyntihinta siten noin 4,85 milj. euroa.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Laajasalon uutta ostoskeskusta on suunniteltu vuodesta 2005 lähtien. Laajasalon keskustan kehittyminen on vihdoin lähdössä liikkeelle. Pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella mahdollistettiin ostoskeskuksen rakentamisen aloittaminen toukokuussa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan myöhemmin asuinkerrostalojen rakentaminen ostoskeskuksen viereen.

Ostoskeskustontin vuokrasopimukseen ehdotetaan sijoittajakysynnän varmistamiseksi lisättäväksi vuokralaisen osto-oikeutta tietyin edellytyksin tarkoittava ehto.

## Esittelijän perustelut

### Pitkäaikainen maanvuokrasopimus

NCC Property Development Oy:lle on kiinteistölautakunnan päätöksellä 6.4.2017 (167 §) vuokrattu perustettavan yhtiön lukuun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49034 suunniteltu tontti nro 9 (rakennusoikeus 12 000 k-m<sup>2</sup>) vuoden 2046 loppuun jatkuvien maanvuokrasopimuksin.

Tontille suunnitellun uudisrakennuksen koko olisi noin 9 099 k-m<sup>2</sup> ja se toisi Laajasaloon uutta liike- ja palvelutilaa. Ostoskeskukseen sijoittuisi kahden päivittäistavarakaupan lisäksi kirjasto, nuorisotalo, kuntokeskus, ravintola, kahviloita ja muita paikallispalveluita sekä kellariin liityntäpysäköintipaikkoja. NCC on ollut kaupungin pyynnöstä osallisena laatimassa viitesuunnitelmaa koko varatun alueen kehittämisestä. Yhtiö pyytää nyt, että maanvuokrasopimukseen lisättäisiin osto-oikeutta tarkoittava ehto, mikä lisäisi sijoittajien mielenkiintoa hankkeeseen.



Liitteessä 1 on sijaintikartta ja liitteessä 2 havainnekuvia.

#### Varauspäätös

Alue on ollut varattuna kaupunginhallituksen 11.8.2014 (788 §) tekemällä päätöksellä kauppakeskushankkeen suunnittelua varten NCC:lle, Helsingin Osuuskauppa Elannelle ja Keskolle 31.12.2015 saakka. Alue on sittemmin ollut vuokrattuna lyhytaikaisesti NCC:lle rakennus- ja purkuluvan hakemista varten. Varauspäätös on liitteenä 3.

#### Asemakaavatilanne ja tonttitiedot

Tontti kuuluu voimassa olevan 9.1.2015 voimaan tulleen asemakaavan nro 11743 mukaan ostoskeskusta varten tarkoitettuun liikerakennusten korttelialueeseen (KM). Asemakaavan mukaisella suunnitellulla tontilla 49034/3 on liikerakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on tehty 9.9.2016 tonttijako nro 12825, jossa ostoskeskukselle on muodostettu tontti 49034/5. Tontin pinta-ala on 12 051 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta ei käytettäisi ensimmäisessä vaiheessa kokonaan, koska kortteliin on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos nro 12430, joka mahdollistaisi ostoskeskuksen laajennuksen lisäksi merkittävän määrän asuinrakennusoikeutta, jonka varaaminen käsitellään erikseen.

Esirakentamistyöt ovat katujen ja johtosiirtojen osalta käynnissä ja tontti on rakentamiskelpoinen toukokuun loppuun mennessä.

Ajantasa-asemakaava määräyksineen on liitteenä 4 ja asemakaavaehdotus liitteenä 5.

#### Vuokrausperusteet

Tonttia vuokrattaessa vuokranmäärityksessä käytettiin apuna ulkopuolista kiinteistöarviota. Vuokra perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen 9 099 k-m<sup>2</sup> ja 5 %:n tuottovaatimukseen. Ensimmäisen kerroksen rakennusoikeuden 6 172 k-m<sup>2</sup> osalta vuokra perustuu hintaan 21 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100) ja toisen kerroksen rakennusoikeuden 2 601 k-m<sup>2</sup> osalta hintaan 15,75 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100) sekä kellarikerroksen rakennusoikeuden 326 k-m<sup>2</sup> osalta hintaan 10,50 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100). Keskihinta on noin 370 euroa/k-m<sup>2</sup> tämän päivän hintatasossa, mikä vastaa tontin ominaisuudet ja rasitteet huomioon ottaen alueen käypää hintatasoa.

Vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 167 301 euroa.

Hankkeelle on aiheutunut merkittäviä lisäkustannuksia tulevaan asuinrakentamiseen varautumisesta ja yleisten jalankulkuyhteyksien toteuttamisesta. Ostoskeskuksen katolle tullaan myöhemmin toteuttamaan kortteliin suunniteltujen asuinkeuhkalojen asuntopihat, jotka on otettu



huomioon ostoskeskuksen rakenteiden kantavuudessa ja palosuojauksessa. Lisäksi vesikaton kautta kulkee yleinen jalankulkuyhteys. Lisäkustannuksista johtuen vuokrasta peritään 50 % rakennustöiden aikana, kuitenkin kauintaan 31.12.2018 saakka.

#### Osto-oikeus

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan lisäämään tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen osto-oikeutta tietyin edellytyksin tarkoittava ehto sijoittajakysynnän varmistamiseksi.

Esitetyn osto-oikeusehdon mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta, kun tontille on rakennettu noin 9 099 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen ostoskeskus, ostoskeskus on hyväksytty käyttöönotettavaksi, tontin vie-  
reiset asuinkerrostalot mahdollistava asemakaavamuutos nro 12430 on tullut lainvoimaiseksi ja ensimmäiselle asuinkerrostalolle on myönnetty rakennuslupa. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli em. asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, on vuokralaisella oikeus ostaa tontti tästä huolimatta.

Myyntihinnan määrittämisessä on käytetty ulkopuolista kiinteistöarvioita. Hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 21 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka on tämän päivän hintatasossa noin 404 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tämän hetken asemakaavaehdotuksen nro 12430 mukaan rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup> ja myyntihinta siten noin 4,85 milj. euroa.

Tontin myynti kaavamuutoksen jälkeen on maanmyyntiperiaatteiden mukainen, koska tontti tulee loppuun asti jalostetuksi.

#### Lisäehdot

Vuokrasopimuksessa on lisäehtoja liityntäpysäköinnin ja tulevaan asuinrakentamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä. Vuokralainen on lisäksi velvollinen aktiivisesti hankkimaan kaavamuutokseen liittyville asunto- ja pysäköintitonteille yhteistyötoteuttajan ja esittämään tätä kaupungille tonttien varauksensaajaksi.

#### Lopuksi

Hakemuksen kohteena olevan liiketontin 49034/5 vuokrasopimukseen on perusteltua myöntää osto-oikeus sijoittajakysynnän varmistamiseksi ja näin hankkeen toteuttamisen varmistamiseksi. Ostoskeskuksen rakentaminen on maanrakennustöidenosalta alkanut viime toukokuussa, ja suunnitelmien mukaan rakennus valmistuisi marraskuussa 2018.



28.08.2017

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Havainnekuvia
- 3 Varauspäättös
- 4 Voimassa oleva asemakaava 11743
- 5 Asemakaavaehdotus 12430

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

NCC Property Development Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 04.05.2017 § 99

HEL 2016-007878 T 10 01 01 02

Yliskylän puistokatu

Päätös

Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti muuttaa NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 17655193) perustettavan yhtiön lukuun Laajasalon uuden ostoskeskuksen rakennusluvan hakemista varten 1.1.2017 - 30.6.2017 väliseksi ajaksi vuokratun noin 11 377 m<sup>2</sup>:n määrään vuokrasopimusta seuraavasti:



28.08.2017

1

Vuokra-alue vastaa tonttia 49034/5 ja sen uusi pinta-ala on 12 051 m<sup>2</sup>.

2

Alkaen 1.5.2017 vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 14 päivän irtisanomisajoin, enintään kuitenkin siihen saakka kun tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus alkaa.

3

Alkaen 1.5.2017 kuukausivuokra on 13 942 euroa. Vuokranmaksun eräpäivä on kuukauden 1. päivä.

4

Aikaisempi ehto nro 2 muutetaan seuraavaksi:

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään 1.5.2017 alkaen aloittaa vuokra-alueella maanrakennustyöt, kuten esimerkiksi pintamaiden poiston ja ponttiseinän rakentamisen.

Vuokralainen suorittaa kaikissa tilanteissa maanrakennustyöt omalla vastuullaan. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija päättää vastaisuudessa olla pitkäaikaisesti vuokraamatta tai muutoin luovuttamatta vuokra-aluetta vuokralaiselle.

Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon. Jätettävistä paaluista tulee esittää sijaintikartta ja kantavuusselvitys.

5

Vuokra-alueen maanrakentamisen yhteydessä irrotettavat maa- ja kiviainekset ovat kaupungin omaisuutta. Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen korvauksetta kuljettamaan mainitut maa- ja kiviainekset kaupungin osoittamaan paikkaan.

Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- ja kiviaineksille vastaanottopaikkaa, eikä kaupunki muuta ilmoita, mainittujen maa- ja kiviainesten omistusoikeus siirtyy vuokralaiselle. Tällöin vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan niistä kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne kustannuksellaan kaupungin osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan kaupungin (Stara) suorittamassa puustokatselmuksessa.



28.08.2017

Asiaa koskevia tarkempia tietoja ilmenee tontti-osaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimasta toimintaohjeesta "Kaivu- ja louhintatöiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".

Muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Vuokraustunnus L1149-12.

#### Päätöksen perustelut

NCC Property Development Oy on 25.4.2017 hakenut muutosta lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen, koska maanrakennustyöt olisi tarkoitus aloittaa toukokuun alussa. NCC aloittaisi tällä sopimuksen muutoksella muun muassa pintamaiden poistamisen ja ponttiseinän rakentamisen.

NCC on saanut rakennusluvan noin 10 605 k-m:<sup>2</sup>n laajuista uutta ostoskeskusta varten.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimuksesta on kiinteistölautakunnan päätös (6.4.2017 §167). Sopimukseen sisältyvästä osto-optiosta ei ole vielä kaupunginhallituksen päätöstä, minkä takia pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei voida vielä allekirjoittaa.

Kuukausivuokra perustuu kiinteistölautakunnan päättämään vuosivuokraan.

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 10.02.2017 § 32

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 04.07.2016 § 194

#### Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.04.2017 § 167

HEL 2016-007878 T 10 01 01 02

Yliskyläntie 1, Yliskylän puistokatu

#### Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1615779-0) perustettavan yhtiön lukuun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49034 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-49-34-5, raken-



nusoikeus 10 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 12 051 m<sup>2</sup>) ostoskeskusta varten  
1.5.2017 - 31.12.2046 väliseksi ajaksi ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Perusvuosivuokra on 8700 euroa. Vuokra perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen 9 099 k-m<sup>2</sup> ja 5 %:n tuottovaatimukseen. Ensimmäisen kerroksen rakennusoikeuden 6 172 k-m<sup>2</sup> osalta vuokra perustuu hintaan 21 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100) ja toisen kerroksen rakennusoikeuden 2 601 k-m<sup>2</sup> osalta hintaan 15,75 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100) sekä kellarikerroksen rakennusoikeuden 326 k-m<sup>2</sup> osalta hintaan 10,50 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100).

Vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 167 301 euroa. Vuokrasta peritään 50 % rakennustöiden aikana, kuitenkin enintään 31.12.2018 saakka.

2

Vuokralainen on velvollinen laatimaan hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasitesopimukset sekä toimittamaan ne hyväksyttäväksi kiinteistöviraston tonttiosastolle.

3

Muutoin noudatetaan liitteenä 5 olevaa maanvuokrasopimusluonnosta.

4

NCC Property Developmentille rakennus- ja purkuluvan hakemista varten tehty lyhytaikainen vuokrasopimus (vuokraustunnus L1149-12V) merkitään päättyväksi samalla kun em. pitkäaikainen vuokrasopimus allekirjoitetaan.

(L1149-13)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1615779-0) perustettavan yhtiön lukuun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin suunniteltu tontti 49034/9 (rakennusoikeus 12 000 k-m<sup>2</sup>) seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta, kun tontille on rakennettu noin 9 099 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen ostoskeskus, ostoskeskus on hyväksytty käyttöönotettavaksi, tontin viereiset asuinkerrostalot mahdollistava asemakaavamuutos nro 12430 on tullut lainvoimaiseksi, ja ensimmäiselle asuinkerrostalolle on myönnetty rakennuslupa. Lisäksi uuden





28.08.2017

suunnitellun tontin 49034/9 tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Osto-optio on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli em. asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, on vuokralaisella oikeus ostaa tontti tästä huolimatta.

2

Liiketontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 21 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden perusteella, ja kauppahinta tarkistetaan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatulla yksikköhinnalla. Nykyisen asemakaavaehdotuksen nro 12430 mukaan tontin rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup> ja myyntihinta siten noin 4,85 milj. euroa.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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