



13.08.2018

Asia/4

**§ 486**

**Osto-oikeuden lisääminen KOY Base Helsingille vuokratun hotellitontin vuokrasopimukseen (Ruskeasuo, tontti 16748/5)**

HEL 2017-012184 T 10 01 01 02

**Päätös**

A

Kaupunginhallitus päätti lisätä osto-oikeuden Helsingin kaupungin 16. kaupunginosa (Ruskeasuo) korttelin 16748 tontin 5 KOY Base Helsingin kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen seuraavasti:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on ollut viisi (5) vuotta hotellikäytössä.

2

Kauppahinta on 31 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 600 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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 lisäkauppahintaehto, vaikka kaavamuutos, poikkeamispäätös tai vastaava viranomaispäätös tulee voimaan määräpäivän jälkeen. Mikäli edellä kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vas-



taavan 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 tonttiin 780 000 euron suuruisen kiinnityksen, joka on voimassa 30 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta (10 prosenttia allekirjoitetusta kauppahinnasta).

Ostajalla tarkoitetaan tässä ehdossa myös tontin mahdollista tulevaa luovutuksensaajaa. Ostaja on 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.

B

Kaupunginhallitus valtuutti kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön tekemään päätöskohdassa A tarkoitettua kaupan, mikäli osto-oikeuden haltija päättää käyttää osto-oikeuttaan.

## Käsittely

Hylkäysehdotus:

Paavo Arhinmäki: Esitämme, ettei vuokrasopimukseen lisätä osto-oikeutta.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Palautusehdotus:

Tomi Sevander: Palautetaan uudelleen valmisteluun ja tuodaan päätettäväksi vasta sitten kun uudet maapoliittiset linjaukset on hyväksytyt.

Kannattaja: Nasima Razmyar



13.08.2018

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Tomi Sevanderin palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 11

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 4

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Nasima Razmyar, Tomi Sevander

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 11 - 4.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Paavo Arhinmäen hylkäysehdoituksen mukaan

Jaa-äännet: 13

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos SSA Mannerheimintie 109 luonnos 16.5.2018
- 2 Sijaintikartta
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Varauspäätös



13.08.2018

Asia/4

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 285 päättänyt vuokrata Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevan tontin 5 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella KOY Base Helsingille. Tontille on suunniteltu noin 13 000 k-m<sup>2</sup>:n hotellirakennus, johon tulisi noin 430 huonetta. Kaupunginhallitukselle esitetään ostooption lisäämistä maanvuokrasopimukseen. Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 1, sijaintikartta liitteenä 2 ja vuokra-aluekartta liitteenä 3.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2016 § 1115 varata tontin 31.12.2017 asti hotellin suunnittelua varten. Varauspäätös on liitteenä 4.

Suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaisesti. Hakija on suunnitellut tontille noin 13 000 k-m<sup>2</sup>:n hotellirakennuksen, johon tulee noin 430 huonetta. KOY Base Helsinki on SSA Group:n perustama yhtiö.

### Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11865, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Tontti on hotellirakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 13 000 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 3472 m<sup>2</sup>. Tonttijako on hyväksytty 7.9.2009 ja tontti on rekisteröity 6.2.2018. Ote asemakaavakartasta on liitteenä 6.

### Tontin vuokra

Tontti on vuokrattu 30 vuoden vuokrasopimuksella tavanomaisin ehdoin. Tontin vuosivuokra on noin 390 000 euroa.

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



13.08.2018

Asia/4

Vuokra perustuu asemakaavan nro 11865 mukaiseen rakennusoikeuteen 13 000 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 31 €/k-m<sup>2</sup> (ind.100) sekä viiden prosentin tuottoon. Yksikköhinta vastaa tämän hetken elinkustannusindeksin mukaan hintatasoa 600 €/k-m<sup>2</sup>.

Vuokranmäärityksessä on käytetty apuna ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoa.

#### Osto-option lisääminen maanvuokrasopimukseen

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään osto-optiota voimassa olevien maanluovutusperiaatteiden mukaisesti. Tontti olisi ostettavissa kun hotelli on ollut viisi vuotta toiminnassa.

Kauppahinta 31 €/k-m<sup>2</sup> (nykyhintaa noin 600 €/k-m<sup>2</sup>) on määritetty samoin perustein kuin vuokraushinta, siten että kauppahinta on 31 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 600 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m<sup>2</sup>. Näin ollen kauppahinnaksi tulee noin 7,8 miljoonaa euroa.

#### Lopuksi

Arviolausunto on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos SSA Mannerheimintie 109 luonnos 16.5.2018
- 2 Sijaintikartta
- 3 Vuokra-aluekartta
- 4 Varauspäätös

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet



13.08.2018

Asia/4

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.05.2018 § 285

HEL 2017-012184 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 109, Nauvontie 10

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata tontin KOY Base Helsin-  
gille (y-tunnus 2906394-5) seuraavin ehdoin:

1

Vuokrattava tontti on 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa  
16748 sijaitseva hotellitontti nro 5. Tontin osoite on Mannerheimintie  
109/Nauvontie 10, pinta-ala 3 472 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 91-16-748-5, ra-  
kennusoikeus 13 000 k-m<sup>2</sup>.

2

Tontti vuokrataan hotellitarkoitukseen.

3

Vuokra-aika on 1.6.2018-31.5.2048.

4

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2020 saakka 391 716 euroa.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 11865 mukaiseen rakennusoikeu-  
teen 13 000 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaan 31 €/k-m<sup>2</sup> (ind.100) sekä viiden pro-  
sentin tuottoon. Yksikköhinta vastaa tämän hetken elinkustannusindek-  
sin (ind.1944) mukaan hintatasoa noin 600 €/k-m<sup>2</sup>.

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen  
elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perus-  
vuosivuokra on 20 150 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindek-  
si 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan  
kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosi-



vuokra 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.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa 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 mukaan.

5

Muutoin noudatetaan liitteessä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja ja tonttipäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vielä oikeuttaa hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevan tontin 5 uuteen pitkäaikaiseen KOY Base Helsingille laadittavaan maanvuokrasopimukseen lisätään osto-optio seuraavasti:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on ollut viisi (5) vuotta hotellikäytössä.

2

Kauppahinta on 31 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyyhintatasossa noin 600 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavan mukaisella tai toteutetulla rakennusoikeudella. Kauppahinta on kuitenkin vähintään 600 euroa/k-m<sup>2</sup>.

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 tontti on ostettu kaupungilta. 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 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 tonttiin 780 000 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, liitteenä 2 olevaa kauppakirjaluonnosta sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimies oikeutetaan allekirjoittamaan





13.08.2018

Asia/4

edellä mainittu kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1-1-1637)

#### Käsittely

29.05.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Kappale 20, ensimmäinen lause muutetaan muotoon:  
Tämä ehto on voimassa 10 vuotta siitä, kun tontti on ostettu kaupungilta.

Vastaehdotus:

Jape Lovén: Lautakunta päättää asian ilman osto-option lisäämistä.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lautakunta päättää asian ilman osto-option lisäämistä.

Jaa-äännet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius

Ei-äännet: 3

Eveliina Heinäluoma, Jape Lovén, Mika Välipirtti

Poissa: 2

Silvia Modig, Laura Rissanen

Esittelijän muutettu ehdotus jäi voimaan äänin 8-3. (2 poissa)

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö yritystontit 19.12.2017 §  
66

HEL 2017-012184 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 109, Nauvontie 10

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



## Päätös

Yritystonttitiimin päällikkö päätti vuokrata SSA Hotels Oy:lle (y-tunnus 2638922-9) 1.12.2017 – 31.5.2018 Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) suunnitellun tontin 16748/5 (3473 m<sup>2</sup>, 13000 k-m<sup>2</sup>) hotellirakennuksen rakennusluvan hakemista varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra koko vuokra-ajalta on 65 000 euroa. Eräpäivä on 1.2.2018.

2

Vuokraus ei oikeuta vuokra-alueen muuhun käyttöön.

3

Vuokra-alueelle rakennettavien rakennusten piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä vuokranantajan (kaupunkiympäristötoimialan tonttiyksikön) hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Hotellirakennus on suunniteltava sitten, että rakennus ei merkittävästi vaikeuta naapuritontin 16748/4 toteuttamista.

4

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alue kuuluu Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen pilaantuneen maan kunnostamiseksi 20.5.2009 antamaan ilmoituspäätöksen 102 § mukaiseen Nauvontien alueeseen. Tällä tontilla ei ole tutkimuksissa todettu maaperän pilaantumista. Ennen maanrakennustöihin ryhtymistä tontille tehdään muutama tutkimuspiste asian varmistamiseksi.

Vuokralaisen tulee esittää vuokranantajalle suunnitelma vuokra-alueen maarakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle, Johanna Hytönen, puhelin 09-310 36414) maarakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista.

Mikäli alueella kuitenkin tutkimuksissa todetaan pilaantumista, noudatetaan em. ympäristökeskuksen päätöstä.

Tällöin vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustöiden menpiteistä, kuten kaiusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja vuokranantajan ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.



Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alitavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Vuokranantaja maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja vuokranantajan hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa viivästyksensä aiheuttaa.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 11865 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

5

Suunnittelussa on huomioitava tontin alla kulkeva maanalainen yhteiskäyttötunneli. Kalliota ei saa louhia tunnelin kohdalla siten, että tunnelille aiheutuu vahinkoa tai haittaa.

6

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkoista.

7

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista, mikäli



13.08.2018

Asia/4

tämä vuokrauspäätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai mikäli tontin lopullista luovutus sopimusta ei saada muutoin aikaan.

8

Pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen tullaan lisäämään tarvittavat rasiteluonteiset ehdot, joilla ei saa olla merkittävää vaikutusta naapuritontin 16748/4 toteutusedellytyksiin.

Erityisesti seuraavat asiat tulee huomioida jatkosuunnittelussa:

-Väestönsuojan poistumistien tulee sijaita tontilla 5 ja poistumisesta tontille 4 sovitaan rasite-ehdoilla

-Tontin 4 pysäköintikellari tulee voida suunnitella ja toteuttaa tontin 5 rajaan kiinni

-Pohjoiseen avautuvat ikkunat tulee suunnitella ja toteuttaa palomuuria vastaavaksi rakenteeksi

L1-1-1636

#### Päätöksen perustelut

#### Hakemus

SSA Hotels Oy on hakenut lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten 10.11.2017 päivätyllä hakemuksella.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.12.2016 varata tontin SSA Kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun hotellin suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.12.2017 asti.

SSA on suunnitellut tontille noin 12 800 k-m<sup>2</sup> suuruisen hotellirakennuksen.

#### Tontti- ja asemakaavatiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11865, joka on tullut voimaan 7.8.2009. Ote asemakaavakartasta on esityksen liitteenä 3. Tonttijako on hyväksytty 7.9.2009.

Hakemuksen kohteena oleva tontti 16748/5 on hotellirakennusten korttelialuetta ja sen rakennusoikeus on 13 000 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 3473 m<sup>2</sup>.

#### Vuokrauserusteet

Tontin vuokraksi esitetään 65 000 euroa (600 euroa/k-m<sup>2</sup> x 13 000 k-m<sup>2</sup> x 5% / 12 kk x 2kk).

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



13.08.2018

Asia/4

Tontin markkina-arvon määrittämisessä on käytetty apuna ulkopuolista arviolausuntoa.

Kiinteistölautakunnan vahvistaman käytännön mukaisesti tontti voidaan vuokrata puoleksi vuodeksi rakennusluvan hakemista varten ja vuokraajalta peritään kahden kuukauden vuokraa vastaava vuokra.

#### Toimivalta

Tällä päätöksellä hyväksyttävä lyhytaikainen vuokraus on yritystontteja koskevien kaupungin päätösten mukainen ja noudattaa kaupungin vaikiintuneita käytäntöjä.

Kaupunkiympäristön toimialan organisaatiouudistuksen ja delegointipäätösten (Kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017 (90 §), hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 2-kohta) perusteella 1.6.2017 alkaen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit –yksikön yritystontit-tiimin päällikkö on toimivaltainen päättämään vuokrauksesta yritystoimintaa varten.

#### Lisätiedot

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