Helsinki

Yritystontit

Pikaopas yritystonttien vuokraamiseen ja ostamiseen Helsingin kaupungilta

Kannen kuva: Jussi Hellsten / Helsinki Marketing
Sivun kuva: Aleksi Poutanen / Helsinki Marketing

Sisällys

Tervetuloa Helsinkiin! 4–5

Helsinki maanomistajana 6–7

Näin Helsinki vuokraa ja myy 8–9

- Millaisia yritystontteja on vapaana?
- Miten yritystontin voi saada?
- Kuka yritystontin voi saada?
- Vuokralle vai omistajaksi?
- Mitä yritystontit maksavat?

Näin se etenee 10

Lisätietoja 11

Tervetuloa Helsinkiin!

Kaupunki vuokraa ja myy tontteja monenlaiseen yritystoimintaan. On yrityksesi pieni tai iso – olet tervetullut kasvavaan Helsinkiin, jossa palvelut toimivat ja uusille ideoille on tilaa.

Helsinkiin kannattaa rakentaa, koska...

...olemme pääkaupunkina Suomen talouden veturi. Olemme taloudellisesti ja poliittisesti vakaa markkina-alue, johon sijoittaminen on turvallista.

...metropolialueellamme asuu noin 1,5 miljoonaa ihmistä. Yrityksellesi on tarjolla mittavat markkinat ja runsaasti asiakkaita, yhteistyökumppaneita sekä verkostoja.

...kasvamme jatkuvasti. Meidät valittiin yhdessä Espoon ja Vantaan kanssa Euroopan ykkösalueeksi taloudellisen potentiaalin kategoriassa.

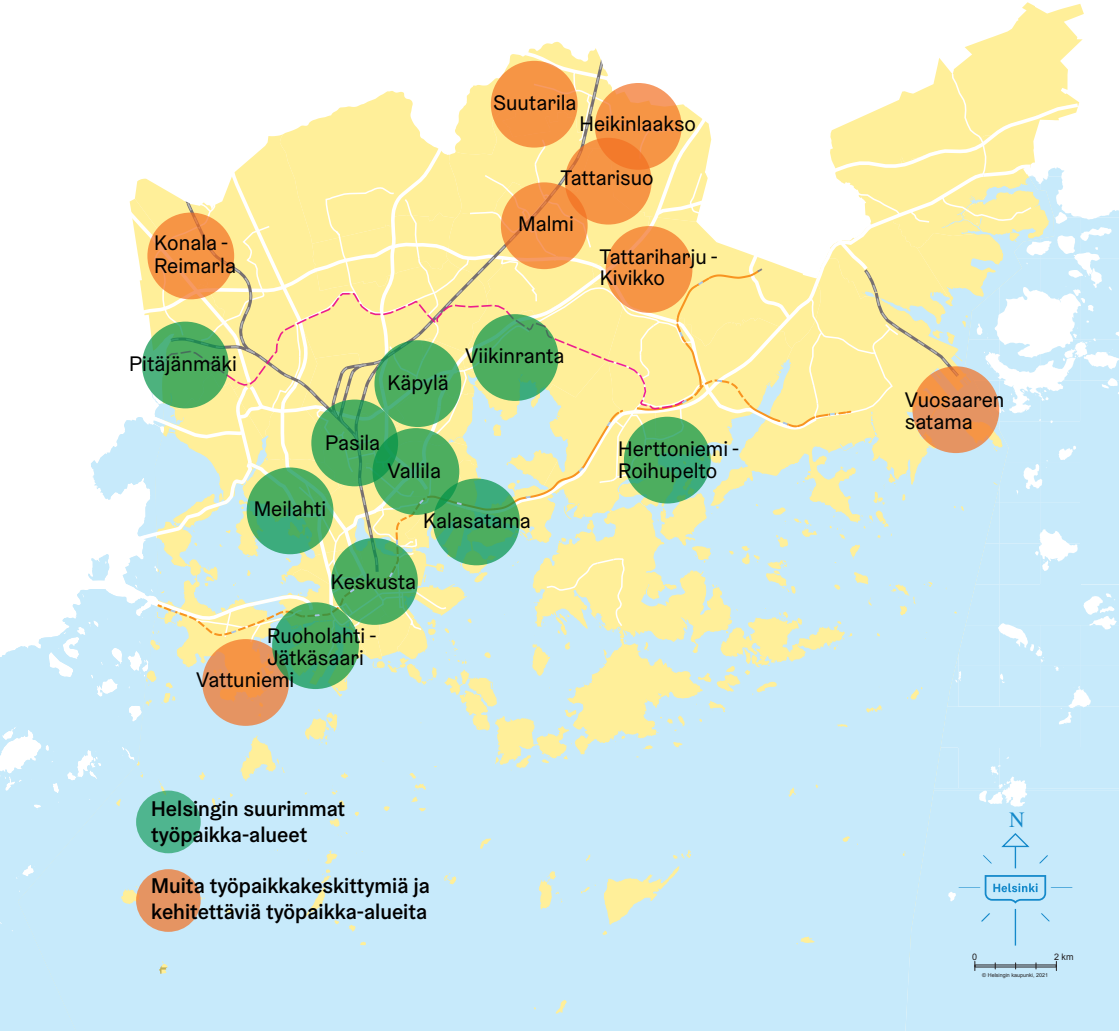
...olemme Euroopan unionin innovatiivisin alue. Helsinki valittiin vuonna 2019 maailman kolmanneksi parhaaksi kaupungiksi startup-yrityksille.

Lähteet: fDi Intelligence / Financial Times, The Best 50 cities for a Startup in the World / Valuer.ai, World Happines Report 2020 / Sustainable Development Solutions Network

Jussi Hellsten / Helsinki Marketing

Helsinki maanomistajana

Tonttien vuokraamista ja myymistä ohjaavat Helsingin tontinluovutuslinjaukset ja niiden soveltamisohjeet, jotka kaupunginhallitus hyväksyi vuonna 2019.



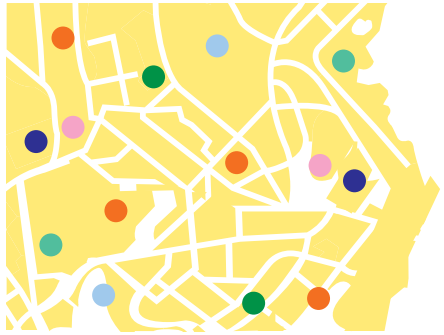
Kaupunki omistaa

63 %

Helsingin maa-alasta.

Vuokraamme ja myymme vuosittain **60 000 k-m²** rakennusoikeutta yritystoimintaa varten.

Tarjolla on noin **100 vapaata** yritystonttia erilaisiin tarkoituksiin. Uusia tontteja kaavoitetaan vuosittain niin kaupungin kuin yritysten aloitteesta.



Näin Helsinki vuokraa ja myy

Millaisia yritystontteja on vapaana?

Kaupunki tarjoaa yrityksille eri kokoisia tontteja eri puolilta Helsinkiä. Tontteja on vapaana muun muassa toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastotarkoituksiin. Vapaat tontit tarkempine kuvauksineen löytyvät osoitteesta hel.fi/toimitilatontit.

Miten yritystontin voi saada?

- **Jatkuvan tonttihaun** kautta, jossa vapaana olevat yritystontit ovat vapaasti haettavissa kaupungin verkkosivuilla. Näin luovutetaan pääsääntöisesti teollisuus-, toimisto-, hotelli-, päiväkoti- ja muut vastaavat tontit.
- **Hinta- tai laatukilpailun** kautta. Hintakilpailuissa ratkaisuperusteena on tarjottava kauppahinta tai vuokra. Näin luovutetaan pääsääntöisesti esimerkiksi huoltoasema-, ravintola-, kioski- ja päivittäistavarakaupan tontit. Laatukilpailuissa painotetaan suunnitelmien arkkitehtonista laatua, toiminnallisuutta ja soveltuvuutta ympäristöön.
- **Erillisen ilmoittautumismenettelyn** kautta. Tässä menettelyssä tonttien saajien valintakriteerit päätetään tapauskohtaisesti.
- **Suoravarauksella.** Kaupunki voi varata tontteja ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten tai muuten erityisin perustein. Kaupunki voi tehdä suoravarauksen myös tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennys- tai uudisrakentamista varten.
- **Kehittämisvarauksella.** Tätä kaksivaiheista varausmenettelyä voidaan käyttää, jos hankkeeseen liittyy tavallista enemmän esimerkiksi asemakaavan kehittämistä ja maankäytöllisiä kysymyksiä. Jos hanke osoittautuu kehittämisvarauksen aikana toteutuskelpoiseksi, sille myönnetään toteutukseen tähtäävä tonttivaraus.

Kuka yritystontin voi saada?

Tontin saajan valinnassa otetaan huomioon muun muassa:

- se, kuinka hyvin hanke toteuttaa kaupungin elinkeinopoliittisia ja taloudellisia tavoitteita
- toiminnan sopivuus alueelle, rakentamisen laajuus ja se, kuinka hyvin hanke toteuttaa asemakaavan tavoitteita
- hankkeen toteutusvarmuus, hakijan muut tonttivaraukset ja onnistuminen aikaisemmissa hankkeissa.

Vuokralle vai omistajaksi?

Hotelli- ja toimistotontit luovutetaan yleensä myymällä tai vuokraamalla osto-optioin. Osto-optio tarkoittaa, että vuokralaisella on oikeus ostaa tonttinsa määräaikaan mennessä sovittuun hintaan, kun se on rakennettu sovitulla tavalla.

Teollisuus-, varasto-, liike- ja jakeluasematontit kaupunki luovuttaa vuokraamalla. Muut yritystontit pääasiassa vuokrataan, mutta ne voidaan tapauskohtaisesti myös myydä tai vuokrata osto-optiolla.

Mitä yritystontit maksavat?

Helsingin kaupungin tonttien hinnoittelu perustuu markkina-arvoon. Oikea hintataso varmistetaan joko hintakilpailulla tai ulkopuolisen asiantuntijan tekemällä arviolla. Tonttien vuosivuokra on viisi prosenttia markkina-arvosta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupunki pyrkii hillitsemään tonttien yleistä hinnannousua riittävällä tonttitarjonnalla kysyntään nähden.

Jussi Hellsten / Helsinki Marketing

Näin se etenee

Suurin osa tonteista luovutetaan jatkuvan tonttihaun kautta, jolloin asia etenee seuraavasti:

1

Yhteydenotto tai hakemus

Asiakas löytää kiinnostavan tontin kaupungin verkkosivuilta. Yhteydenoton tai hakemuksen pohjalta neuvotellaan alustavasti.

2

Määräaika muille kiinnostuneille

Kun kaupunki on saanut toteutuskelpoisen hakemuksen, muille yrityksille annetaan noin kuukausi aikaa jättää oma hakemuksensa samasta tontista.

3

Tontin saajan valinta

Kaupunki valitsee neuvottelujen, selvitysten ja tontinluovutuslinjausten pohjalta tontin saajan hakijoiden joukosta.

4

Varaus

Jos hankkeen toteuttaminen edellyttää tarkempia selvityksiä, tontti voidaan varata hakijalle määräajaksi ennen vuokraus- tai myyntipäätöstä. Varauksesta päättää kaupunginhallituksen elinkeinojaosto. Tyypillinen varausaika on noin vuoden, ja varaus on maksuton.

5

Rakennuslupa

Varausvaiheen jälkeen tontti voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi, jotta tuleva rakentaja voi hakea rakennusluvan. Tältä ajalta kaupunki veloittaa tontista kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan summan.

6

Tontinluovutus ja rakentaminen

Tontti luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti. Tontin omistaja/vuokraaja toteuttaa rakentamisen kauppakirjan tai maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.

Kiinnostuitko? Ota yhteyttä!

Yritystontit-tiimi
Liike-, toimisto-, hotelli- teollisuus- ja muut yritystontit
hel.fi/toimitilatontit

Kiinteistöjen kehittäminen -tiimi
Merkittävää kaava- tai hankekehitystä edellyttävät hankkeet
hel.fi/tontit/kiike

Alueidenkäyttötiimi
Alueiden lyhytaikainen vuokraus mm. tapahtumia ja tilapäiskäyttöä varten
hel.fi/tontit/tilapainenkaytto

Helsingin yritysneuvonta ja -palvelut
hel.fi/yritystenhelsinki

Muut tiedustelut
Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelu
puh. (09) 310 22111

Helsingin kaupungin tontinluovutuslinjaukset
hel.fi/tontinluovutuslinjaukset

Helsinki

Kaupunkiympäristön esitteitä 2021:2

Jussi Hellsten / Helsinki Marketing