



09.11.2015

Kaj/3

§ 1079

**Sörnäisten toimitilatontin myynti Lindström Invest Oy:lle
(Sörnäinen, tontti 10576/1)**

HEL 2015-011452 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan myymään Lindström Invest Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa 10576 sijaitseva toimitilatontti 1 (kiinteistötunnus 91-10-576-1, pinta-ala 3 638 m², rakennusoikeus 12 000 k-m², os. Hermannin rantatie 6) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 25 euroa/k-m² ja asemakaavan nro 11626 mukaisen 12 000 k-m²:n suuruisen rakennusoikeuden mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla. Mikäli kuitenkin tontille myönnetään rakennusluvassa tai -luvissa rakennusoikeutta enemmän kuin 12 000 k-m², edellä sanotun kauppahinnan määräytymisessä käytetään myönnettyä kokonaisrakennusoikeutta.

2

Ostaja maksaa kauppakirjaa allekirjoittaessa edellä sanotusta kauppahinnasta toimitalon ensimmäisen vaiheen rakennusoikeutta vastaavan osan, vähintään kuitenkin 7 000 k-m² vastaavan osan.

3

Ostaja maksaa kauppahinnan loppuosan ja sille vuosittaisen kahden ja puolen prosentin korotuksen ennen kuin tontille toteutettavan toimitalon toisen vaiheen maanpäälliset rakennustyöt alkavat toimitalon ensimmäisen vaiheen yhteydessä toteutetun pysäköintilaitoksen päältä, viimeistään kuitenkin, kun viisi vuotta on kulunut kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4

Ostaja antaa kaupungille kauppakirjaa allekirjoittaessa parhaalla etusijalla olevan kiinnityksen tonttiin maksamattoman kauppahinnan ja sen korotuksen maksamisen vakuudeksi.



5

Kaupunki tekee edellä sanotun tonttikaupan yhteydessä tontin ostajan kanssa pysyvän rasitesopimuksen tontin oikeudesta toteuttaa Tukutorinkujan ja Hermannin rantatien katualueelle asemakaavan nro 11626 mukainen maanalaisen pysäköintilaitoksen osa ja käyttää sitä tontille toteuttavan toimitalon pysäköintiin. Rasiteoikeudesta perittävä rasitekorvaus määräytyy elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 4 euroa/lattianeliometri mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta nro 11626
- 2 Ilmakuva
- 3 Kuva toimitalon vaiheittaisesta toteuttamisesta
- 4 Ostohakemus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Vaiheittain toteuttava iso toimitalohanke

Lindström Invest Oy:n perustama ja omistama Kiinteistö Oy Hermannin rantatie 8 -niminen yhtiö vuokrasi vuonna 2008 ja sittemmin osti kaupungilta Sörnäisistä toimitilatontin 10576/2 (Hermannin rantatie 8), jolle valmistui vuonna 2010 toimitalo (8 670 k-m²). Lisäksi kiinteistöyhtiö toteutti toimitalon rakentamisen yhteydessä viereiselle toimitilatontille 10576/1 ajoluiskan edellä sanotun toimitalon maanalaista



pysäköintilaitosta varten erillisen rasitesopimuksen perusteella. Toimitaloon on sijoittunut muun muassa Lindström-yhtiöiden Suomen pääkonttori.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on nyt kuluvan vuoden aikana neuvotellut Lindström Invest Oy:n kanssa viereisen toimitilatontin 10576/1 (Hermannin rantatie 6, 3 638 m², 12 000 k-m²) ostamisesta ja toimitalon rakentamisesta sille niin, että se yhdistyisi edellä kerrottuun tontille 10576/2 jo toteutettuun toimitaloon ja niistä muodostuisi yhtenäinen ja läpikuljettava toimitilakokonaisuus pysäköintilaitoksineen ja yhteisine ajoluiskineen. Lisäksi tontille 10576/1 toteutettavan toimitalon maanalaisesta pysäköintilaitoksesta osa (noin 1 200 m²) ulottuisi asemakaavan nro 11626 mukaisesti Tukkuatorinkujan ja vähäisiltä osin Hermannin rantatien alle, mistä tehtäisiin erillinen rasitesopimus kaupungin ja tontin ostavan kiinteistöyhtiön välillä varsinaisen tonttikaupan yhteydessä.

Ostajan on tarkoitus alustavien suunnitelmien mukaan toteuttaa neuvottelujen kohteena oleva toimitilatontti 10576/1 kahdessa vaiheessa tontin suuren 12 000 k-m²:n rakennusoikeuden vuoksi. Ensin ostaja toteuttaisi Hermannin rantatien suuntaisen kuusikerroksisen rakennusmassan (noin 7 000 k-m²) ja koko tontin käsittävän ja asemakaavassa nro 11626 osittain myös Tukkuatorinkujan ja Hermannin rantatien katualueen alapuolelle osoitetun pysäköintilaitoksen. Hankkeen toisessa vaiheessa ostaja toteuttaisi tontille asemakaavassa osoitetun Tukkuatorinkujan suuntaisen viisikerroksisen rakennusmassan (noin 5 000 k-m²). Toinen vaihe voidaan kuitenkin toteuttaa myös kuusikerroksisena (noin 6 000 k-m²), jos asemakaavan rakennusoikeutta ja kerroskorkeutta koskevaan määräykseen saadaan ensimmäisen rakennusvaiheen aikana poikkeamislupa.

Lindström Invest Oy:n mukaan tontille 10576/1 toteutettavaksi esitettävän toimitalon ensimmäisen vaiheen käyttäjiksi on tulossa kaksi merkittävää pääkonttoritiloja tarvitsevaa yritystä ja ne täyttäisivät tämän ensimmäisen vaiheen tilat. Lindström Invest Oy ja yritykset ovat sopineet, että niiden nimet julkaistaan myöhemmin.

Ote asemakaavasta, ilmakuva, kuva toimitalohankkeen vaiheittain toteuttamisesta sekä tontin ostohakemus ovat liitteinä 1 - 4.

Tontin myyminen suoraan toimitalohanketta varten

Toimitilatontti 10576/1 voidaan ostajan hakemuksen mukaisesti myydä päätösehdotuksen mukaisesti Lindström Invest Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun kahdessa vaiheessa toteutettavaa toimitaloa varten. Kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ostaja maksaa kauppahinnan ensimmäisestä rakennusvaiheesta, ja toisesta



rakennusvaiheesta, kun sen toteuttaminen alkaa, kuitenkin viimeistään viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Kaupunginhallituksen 16.6.2014 (714 §) päättämien tonttien luovutusperiaatteiden mukaan tontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä tai vaihtoehtoisesti vuokraamalla ne siten, että maanvuokrasopimuksessa asetetaan vuokralaiselle oikeus ja myös velvoite tontin ostamiseen vuokrasopimuksessa erikseen määritettävän ajan kuluessa.

Kauppahinta määräytyisi elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 25 euroa/k-m² ja asemakaavan nro 11626 mukaisen 12 000 k-m²:n suuruisen rakennusoikeuden mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla. Mikäli kuitenkin tontille myönnetään rakennusluvassa tai -luvista enemmän rakennusoikeutta kuin 12 000 k-m², edellä sanotun kauppahinnan määräytymisessä käytetään myönnettyä kokonaisrakennusoikeutta.

Nykyiseen hintatasoon korjattuna tämä johtaa noin 477 euroa/k-m² ja 5,7 miljoonan euron kokonaiskauppahintaa asemakaavan osoittamalla 12 000 k-m²:n rakennusoikeudella. Mikäli kuitenkin edellä sanottu toimitalon toinen vaihe voidaan toteuttaa poikkeamisluvalla kuusikerroksisena, rakennusoikeus nousee noin 13 000 k-m²:iin ja kokonaiskauppahinta noin 6,2 miljoonaan euroon. Esitetty yksikköhinta vastaa Sörnäisten vanhan toimitila-alueen käypää toimitilatonttien hintaa vuodelta 2013 olevan kiinteistöarvion mukaan. Vastaavaa yksikköhintaa on käytetty myös edellä sanotussa Lindström Invest Oy:n ensimmäisen toimitalotontin vuokrauksessa ja myynnissä.

Ostajan esityksen mukaisesti se maksaisi edellä sanotulla tavalla määräytyvän kauppahinnan kahdessa osassa omistusoikeuden siirtyessä heti kaupantekotilaisuudessa. Ostaja maksaisi kauppakirjaa allekirjoitettaessa kauppahinnasta toimitilahankkeen ensimmäisen vaiheen rakennusoikeutta vastaavan osan, vähintään kuitenkin 7 000 k-m² vastaavan osan eli noin 3,3 miljoonaa euroa.

Ostaja maksaisi kauppahinnan loppuosan ja sille vuosittaisen kahden ja puolen prosentin korotuksen ennen kuin tontille toteutettavan toimitalon toisen vaiheen maanpäälliset rakennustyöt alkavat toimitalon ensimmäisen vaiheen yhteydessä toteutetun pysäköintilaitoksen päältä, viimeistään kuitenkin, kun viisi vuotta on kulunut kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontin kauppahinnan maksaminen kahdessa osassa on perusteltua siksi, että myös tontin suuri rakennusoikeus on tarkoitus toteuttaa kahdessa vaiheessa. Loppukauppahinnan ja sen korotuksen maksua



turvaisi ostajan kauppakirjaa allekirjoittaessa antama, parhaalla etusijalla oleva kiinnitys tonttiin.

Katualueita koskevan rasitesopimuksen tekeminen tonttikaupan yhteydessä

Esitettyjen kauppaehtojen mukaan kaupunki tekee kaupan yhteydessä ostajan kanssa pysyvän rasitesopimuksen tontin oikeudesta toteuttaa Tukkutorinkujan ja Hermannin rantatien katualueelle asemakaavan nro 11626 mukainen maanalaisen pysäköintilaitoksen osa ja käyttää sitä tontille toteuttavan toimitalon pysäköintiin.

Rasiteoikeudesta perittävä kertasuoritteinen rasitekorvaus määräytyy esityksen mukaan elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 4 euroa/lattianeliömetri mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla. Tämä on nykyrahassa noin 76 euroa/lattianeliömetri. Vastaavaa pääoma-arvoa käytetään kaupunginvaltuuston vahvistamissa Kalasataman keskuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen pitkäaikaisissa vuokrauksissa varsinaisten pysäköintitilojen osalta.

Lopuksi

Tontin myynti on hyvin perusteltavissa, koska se mahdollistaa merkittävän toimitilarakentamisen käynnistymisen Helsinkiin tässä suhdannetaantumassa. Tontin myyminen edistää myös Sörnäisten ja Kalasataman alueen valmistumista ja lisää alueen houkuttelevuutta hyvänä ja kehittyvänä työpaikka- ja toimitila-alueena erinomaisten ja lähivuosina vielä laajentuvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella.

Samalla tontin myyminen luo suunnitteilla olevan kaupungin uuden teknisen viraston viereen kaupunkikuvallisesti valmista ja siistiä kaupunkiympäristöä. Myynti myös edistää osaltaan kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamista.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta nro 11626
- 2 Ilmakuva
- 3 Kuva toimitalon vaiheittaisesta toteuttamisesta



09.11.2015

Kaj/3

4 Ostohakemus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 488

HEL 2015-011452 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 89/676 498, Hermannin rantatie 6

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Lindström Invest Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelissa 10576 sijaitseva toimitilatontti 1 (kiinteistötunnus 91-10-576-1, pinta-ala 3 638 m², rakennusoikeus 12 000 k-m², os. Hermannin rantatie 6) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta määräytyy elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 25 euroa/k-m² ja asemakaavan nro 11626 mukaisen 12 000 k-m²:n suuruisen rakennusoikeuden mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla. Mikäli kuitenkin tontille myönnetään rakennusluvassa tai -luvissa rakennusoikeutta enemmän kuin 12 000 k-m², edellä sanotun kauppahinnan määräytymisessä käytetään myönnettyä kokonaisrakennusoikeutta.

2

Ostaja maksaa kauppakirjaa allekirjoitettaessa edellä sanotusta kauppahinnasta toimitalon ensimmäisen vaiheen rakennusoikeutta vastaavan osan, vähintään kuitenkin 7 000 k-m² vastaavan osan.



3

Ostaja maksaa kauppahinnan loppuosan ja sille vuosittaisen kahden ja puolen prosentin korotuksen ennen kuin tontille toteutettavan toimitalon toisen vaiheen maanpäälliset rakennustyöt alkavat toimitalon ensimmäisen vaiheen yhteydessä toteutetun pysäköintilaitoksen päältä, viimeistään kuitenkin, kun viisi vuotta on kulunut kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4

Ostaja antaa kaupungille kauppakirjaa allekirjoittaessa parhaalla etusijalla olevan kiinnityksen tonttiin maksamattoman kauppahinnan ja sen korotuksen maksamisen vakuudeksi.

5

Kaupunki tekee edellä sanotun tonttikaupan yhteydessä tontin ostajan kanssa pysyvän rasitesopimuksen tontin oikeudesta toteuttaa Tukutorinkujan ja Hermannin rantatien katualueelle asemakaavan nro 11626 mukaisen maanalaisen pysäköintilaitoksen osan ja käyttää sitä tontille toteutettavan toimitalon pysäköintiin. Rasiteoikeudesta perittävä rasitekorvaus määräytyy elinkustannusindeksin (1951 = 100) pistelukua 100 vastaavan yksikköhinnan 4 euroa/lattianeliömetri mukaan siten, että yksikköhintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön irtisanomaan kolmen kuukauden irtisanomisajoin YIT Rakennus Oy:lle vuokratun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10572 tonttia 24 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 9950 ja samaisen korttelin tonttia 25 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 10878.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
[pasi.lehtio\(a\)hel.fi](http://pasi.lehtio(a)hel.fi)