



§ 37

Kahden toimistotontin vuokraaminen Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Pasila, Ilmalanrinne, suunnitellut tontit 17056/7 ja 17056/8)

HEL 2016-000247 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/676 495, Televisiokatu 11–13

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Y-tunnus 0196430-3) perustettavan yhtiön lukuun toimistotarkoitukseen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosassa (Pasila) kiinteistöllä 91-436-3-12 sijaitsevat suunnitellut tontit 17056/7 (pinta-ala 1 449 m², rakennusoikeus 5 000 k-m²) ja 17056/8 (pinta-ala 1 579 m² ja rakennusoikeus 7 000 k-m²) seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 15 600 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra 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.

Vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 297 336 euroa, jolloin ajalta 1.3.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on 322 114 euroa.

2

Vuokra-aika on 1.3.2016 - 28.2.2046.

3

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

(L1117-55)

Käsittely

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:



28.01.2016

Päätösehdotuksen liitteenä nro 2 olevan sopimusluonnoksen 23 §:än lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen kappale:

Vuokralainen on velvollinen sopimaan katu- ja muilla yleisillä alueilla vuokralaisen toimesta suoritettavista rakentamistoimenpiteistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista rakennusviraston kanssa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kartta vuokra-alueesta](#)
- 2 [Sopimusluonnos](#)
- 3 [Kopio asemakaavasta](#)
- 4 [Sijaintikartta Ilmalanrinne](#)
- 5 [Suunnitelma hankkeesta](#)
- 6 [Sopimusluonnos, Päätöksen liite.doc](#)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 2

Liite 6

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Liite 6

Kiinteistöviraston hallinto-osasto

Liite 6

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää vuokrata Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Y-tunnus 0196430-3) perustettavan yhtiön lukuun toimistotarkoitukseen Helsingin kaupungin 17. kaupunginosassa (Pasila) kiinteistöllä 91-436-3-12 sijaitsevat suunnitellut tontit 17056/7 (pinta-ala 1 449 m², rakennusoikeus 5 000 k-m²) ja 17056/8 (pinta-ala 1 579 m² ja rakennusoikeus 7 000 k-m²) seuraavin ehdoin:

1



Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 15 600 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra 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.

Vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 297 336 euroa, jolloin ajalta 1.3.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on 322 114 euroa.

2

Vuokra-aika on 1.3.2016 - 28.2.2046.

3

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 2 olevan vuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

(L1117-55)

Tiivistelmä

Rakennusosakeyhtiö Hartelalle esitetään 30 vuoden vuokrausta Ilmalanrinteessä sijaitsevalle kahdelle tontille. Tonteille on tarkoitus toteuttaa toimistorakennus, johon päävuokralaisena sijoittuu HSY. Tilat ovat nykyaikaista monitilatyöympäristöä, ja hankkeelle on tarkoitus hakea Leed platina -ympäristöluokitusta.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Tontit on varattu Hartelalle kaupunginhallituksen päätöksellä 7.9.2015 (841 §), ja kiinteistölautakunta on muuttanut varausehtoja 26.11.2015 (567 §).

Tietoja hankkeesta ja kohteeseen sijoittuvista yrityksistä

Rakennusosakeyhtiö Hartela on suunnitellut tonteille noin 12 000 k-m²:n laajuisen toimistorakennuksen, joka sisältää noin 9 500 h-m² toimistotilaa, noin 400 h-m² ravintolatilaa ja 250 h-m² liiketilaa. Tilat ovat nykyaikaista monitilatyöympäristöä, ja hankkeelle on tarkoitus hakea



Leed platina -ympäristöluokitusta. Liitteessä nro 5 on suunnitelma hankkeesta.

Rakennuksen päävuokralaiseksi tulevat Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Hartela, joiden kanssa on allekirjoitettu sopimus toimitilan vuokrauksesta. Henkilöstömäärä on yhteensä noin 750 ja liikevaihto noin 500 miljoonaa euroa.

Hartela on suomalainen, vuonna 1942 perustettu perheyhtiö, jossa työskentelee noin tuhat rakennusalan ammattilaista. Hartela on pääkaupunkiseudun johtavia toimitilojen kehittäjiä. Rakennusosakeyhtiö Hartelan liikevaihto oli vuonna 2014 noin 156 miljoonaa euroa.

Rakennuksessa on vielä pääkäyttäjien lisäksi noin 2 500 m² vuokrattavaa tilaa markkinoinnissa.

Vuokra-aika

Tonttien 17056/7 ja 17056/8 vuokra-ajan esitetään olevan 30 vuotta. Kiinteistölautakuntaan on tarkoitus tuoda myöhemmin keväällä 2016 esitys kaupunginhallitukselle tonttien kaupasta.

Vuokran määrä

Esitetty vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 26 euroa. Hintatasossa 1/2016 (ind. 19,06) alueen kerrosneliömetrihintaa on noin 496 euroa. Vuokra-alueen vuosivuokra on vuokrakauden alussa noin 300 000 euroa.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2011 Ilmalanrinteen asemakaavan muutoksen nro 11561, joka on saanut lainvoiman 5.1.2012. Korttelialueen rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, mediakeskus-, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) 17056 tonttien 7-8 rakennusoikeus on yhteensä 12 000 k-m². Tonttien yhdistäminen on vireillä. Ote asemakaavakartasta on liitteessä nro 3.

Tonttien myynti

Hartelan kanssa on neuvoteltu tonttien kaupasta. Esitys tonttien myynnistä tehdään myöhemmin keväällä 2016 kiinteistölautakunnalle, kun



kaupan ehdot on saatu neuvoteltua. Kauppahinta tulisi olemaan noin 6 miljoonaa euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kartta vuokra-alueesta](#)
- 2 [Sopimusluonnos](#)
- 3 [Kopio asemakaavasta](#)
- 4 [Sijaintikartta Ilmalanrinne](#)
- 5 [Suunnitelma hankkeesta](#)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kiinteistöviraston tonttiosasto
Kiinteistöviraston hallinto-osasto

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 2