



29.02.2016

Kaj/1

§ 195

Kahden tontin myyminen Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Pasila, Ilmalanrinne, tontti 17056/7 ja 8)

HEL 2016-000247 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan 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) tonttien vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotonttien hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjattun yksikköhinnan mukaan.

2

Osto-oikeus on voimassa 31.12.2020 saakka.

3

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa kiinteistövirastoa ja rakennusvirastoa julkisia hankintoja koskevat säännösten asettamat rajoitteet huomioiden sopimaan suunniteltujen tonttien 17056/7 ja 8 tulevan vuokralaisen ja/tai kohteen rakennuttajana toimivan Rakennusosakeyhtiö Hartelan (y-tunnus 0196430-3) kanssa tonttien luovutuksen yhteydessä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä, liitteenä nro 1 olevan kartan mukaisella alueella suoritettavista kadunrakentamistöistä sekä niihin liittyvien kustannusten korvaamisesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



29.02.2016

Kaj/1

- 1 Kartta katualueista
- 2 Vuokrauspäätös 28.1.2016 § 37
- 3 Kopio asemakaavasta
- 4 Sopimusluonnos, Päätöksen liite.doc
- 5 Suunnitelma hankkeesta
- 6 Sijaintikartta Ilmalanrinne

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 vuokrata suunnitellut tontit 17056/7 ja 8 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 30 vuodeksi. Kiinteistölau-
takunta on 11.2.2016 päättänyt muuttaa vuokrauspäätöstä siten, että
vuokralaisella olisi velvollisuus suorittaa tonttien rakentamiskelpoiseksi
saattamisen edellyttämiä kadunrakentamistöitä vuokra-alueeseen ra-
jautuvilla kaduilla.

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kannalta välttämättömät ka-
dunrakentamistyöt on rakennushankkeeseen liittyvien rakennusteknis-
ten ja aikataulullisten haasteiden vuoksi tarkoituksenmukaista tehdä
tontinluovutuksen yhteydessä.

Tonttien maanvuokrasopimukseen esitetään vuokralaisen osto-oikeutta,
jonka mukaan tontit olisi mahdollista myydä vuokralaiselle yhteensä
noin 5,95 miljoonan euron hintaan. Osto-oikeus olisi voimassa
31.12.2020 saakka. Edelleen esitetään, että rakennusvirasto ryhtyy val-
mistelemään sopimusta kadunrakentamistöistä Rakennusosakeyhtiö
Hartelan ja/tai tonttia hallinnoimaan Hartelan toimesta perustettavan
kiinteistöyhtiön kanssa.

Tonteille toteutettavaan toimitilarakennukseen sijoittuu päävuokralaise-
na HSY sekä kohteen rakennuttajana toimiva Rakennusyhtiö Hartela.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



29.02.2016

Kaj/1

Tontit on varattu Hartelalle kaupunginhallituksen päätöksellä 7.9.2015 § 841. Kiinteistölautakunta on muuttanut varausehtoja 26.11.2015 § 567.

Vuokrauspäätös 28.1.2016

Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 § 37 vuokrata suunnitellut tontit 17056/7 ja 8 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 30 vuodeksi toimitilarakennusta varten. Kiinteistölautakunta on 11.2.2016 § 65 päättänyt täydentää 28.1.2016 tekemäänsä vuokrausta koskevaa päätöstä kadunrakentamista koskevin ehdoin. Vuokrausehdot ilmenevät tarkemmin päätöshistoriasta kiinteistölautakunnan päätöksen 11.2.2016 § 65 kohdasta A.

Tonteille toteutettavaan toimitilarakennukseen sijoittuu päävuokralaisena HSY sekä kohteen rakennuttajana toimiva Rakennusyhtiö Hartela.

Vuokrauspäätös on liitteenä nro 2.

Katualueella tehtävät työt

Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseen liittyvien rakennusteknisten ja toteuttamisaikatauluun liittyvien haasteiden vuoksi maanvuokrasopimukseen on sisällytetty ehdot, joiden mukaan vuokralaiselle asetetaan velvollisuus suorittaa tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi rakennusviraston kanssa tarkemmin sovittavat välttämättömät kadunrakennus- ja niihin välittömästi liittyvät työt. Töitä suoritetaan liitteenä nro 1 olevan kartan rajaamalla alueella.

Vuokralaisen vastuulle kuuluvia yleisillä alueilla tehtäviä töitä olisivat nyt käytössä olevien tietojen mukaan muun muassa tarvittava louhintä, lmalanpolun tukimuurien rakentaminen, johtojen maanrakennustyöt ja asentaminen. Rakennusvirasto toimittaa vuokralaiselle hyväksytyt katusuunnitelmat, joiden mukaisesti työt toteutetaan. Vuokralaisen vastuulle tulevien välttämättömien töiden alustava kustannusarvio on noin 1,5 milj. euroa (alv. 0 %). Töiden lopullinen sisältö, laajuus ja kustannukset selviävät rakennusviraston ja toteuttajan välillä käytävissä neuvotteluissa.

Vuokralaisen tulee vuokrausehtojen mukaan esittää tarjous töiden hinnoista rakennusviraston hyväksyttäväksi sekä sopia kustannuksista ja töiden yksityiskohdista rakennusviraston kanssa. Rakennusvirasto valvoo ja ohjaa työn suorittamista, valvoo kustannusten muodostumista sekä korvaa hyväksytyyn tarjoukseen mukaiset kustannukset vuokralaiselle.

Perustelut menettelylle

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Hartelan oli alun perin tarkoitus aloittaa alueen tonttien rakentaminen nyt puheena olevien tonttien länsipuolelle sijoittuvalla tontilla 17056/6. Hartelan syksyllä 2015 käymissä vuokralaisneuvotteluissa on kuitenkin todettu, ettei ko. tontille ole toteutettavissa päävuokralaisen tilatoiveet täyttävää ratkaisua. Tonttien toteutusjärjestystä on näin ollen jouduttu muuttamaan sitten, että ensiksi toteutetaan nyt puheena olevat tontit 17056/7 ja 8. Toimitilahankkeen rakentamisaikataulu on haasteellinen. Rakennuksen tulisi valmistua vuoden 2017 loppuun mennessä, jotta HSY pääsee muuttamaan uusiin toimitiloihin vanhan vuokrasopimuksensa päättyessä.

Alkuperäisen aikataulun mukaisesti tontti olisi ollut rakentamiskelpoinen vasta vuonna 2017. Jotta rakennushanke on mahdollista käynnistää jo tänä keväänä, on aikatauluhaasteiden ja teknisten syiden vuoksi välttämätöntä tehdä ympäröivien yleisten alueiden esirakennustöitä samanaikaisesti tontilla tehtävien töiden kanssa.

Toimenpiteiden suorittaminen samanaikaisesti on välttämätöntä muun muassa, koska työmaaliikenteen järjestäminen vuokratulle tontille ei olisi mahdollista ennen katualueiden rakentamista. Kahden työmaan samanaikainen perustaminen alueelle ei ole mahdollista tai se on hyvin vaikeaa, koska alueella on suuria korkeuseroja, jotka rajoittavat logistisia ratkaisuja. Kadunrakentamisen vaatimien louhintatöiden suorittaminen tonttien läheisyydessä ei myöskään ole teknisten syiden vuoksi mahdollista talonrakentamishankkeen alettua. Lisäksi elementtiasennusten putoamissuojauksen turva-alueet estävät katualueiden samanaikaisen rakentamisen.

Alueen muun liikenteen toimivuuden sekä työ- ja raideliikenneturvallisuuden varmistamiseksi on tarkoituksenmukaista, että väliaikaiset liikennejärjestelyt ja toiminta ahtaalla ja rakentamisen kannalta vaikealla alueella ovat yhden toimijan suunnittelu- ja toteutusvastuulla.

Edellä mainituista syistä johtuen tonttien rakentamiskelpoiseksisaattamisen kannalta välttämättömät kadunrakentamistyöt on tarkoituksenmukaista suorittaa talonrakentamisen yhteydessä tonttien rakennuttajan toimesta ja tätä koskevat yleiset velvoitteet sisällyttää tonttien luovutussopimukseen. Rakennusviraston tulee neuvotella ja sopia tarkemmin suoritettavien töiden toteutustavasta, laajuudesta ja töistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta tontin vuokralaisen/Rakennusyhtiö Hartelan kanssa.

Hankkeen viivästyminen aiheuttaisi kaupungille maanvuokratulojen menetyksiä ja aiheuttaisi ylimääräisiä riskejä toimitilahankkeen toteutumiselle.

Tonttien myyntihinta

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



29.02.2016

Kaj/1

Esitetty myyntihinta määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 26 euroa. Hintatasossa 2/2016 (ind. 19,06) alueen kerrosneliömetrihintaa on noin 496 euroa. Myyntihinta kokonaisuudessaan on nykyhintatasossa noin 5,95 miljoonaa euroa. Esitetty rakennusoikeuden hinta vastaa käytössä olevan ulkopuolisen asiantuntija-arvion perusteella alueen käypää tasoa sekä käytössä olevia vertailutietoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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 ja 8 rakennusoikeus on yhteensä 12 000 k-m². Tontit on yhdistetty 22.1.2016 uudeksi tontiksi 17056/10. Selvyyden vuoksi esityksessä käytetään kaavaan merkittyjä suunniteltuja tontteja.

Ote asemakaavakartasta on liitteessä nro 3.

Lopuksi

Tonttien myynti on perusteltua. Tonttien myynti edistää Pasilan Ilmalanrinteen alueen valmistumista ja lisää alueen houkuttelevuutta hyvänä ja kehittyvänä työpaikka- ja toimitila-alueena erinomaisten ja lähivuosina vielä laajentuvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Myynti myös edistää osaltaan kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamista.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen vähäisin tarkistuksin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta katualueista
- 2 Vuokrauspäätös 28.1.2016 § 37
- 3 Kopio asemakaavasta
- 4 Sopimusluonnos, Päätöksen liite.doc



29.02.2016

Kaj/1

5 Suunnitelma hankkeesta
6 Sijaintikartta Ilmalanrinne

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 65

HEL 2016-000247 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/676 495, Televisiokatu 11-13

Esitys

A

Kiinteistölautakunta päätti täydentää 28.1.2016 § 37 tekemäänsä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) suunniteltujen tonttien 17056/7 ja 8 vuokrausta koskevaa päätöstä siten, että päätöksen mukaiseen vuokrasopimukseen liitetään seuraavat ehdot:

1

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen rakentamiskelpoiseksi saattamiseen suorittamaan liitteenä nro 1 olevaan karttaan merkityillä alueella kadunrakentamistöitä ja niihin välittömästi liittyviä muita töitä rakennusviraston kanssa erikseen sovittavalla tavalla ja laajuudessa.

Vuokralainen on velvollinen esittämään mainittujen töiden suorittamisesta tarjouksen rakennusviraston hyväksyttäväksi sekä sopimaan töiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta rakennusviraston kanssa. Mikäli osapuolten välillä ei päästä kustannuksista sopimukseen, kustannukset määräytyvät ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan kustannuslaskelmaan perustuen ellei vuokralainen esitä muuta luotettavaa selvitystä todellisista kustannuksista.

Vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaikki toimenpiteet mahdollisimman kustannustehokkaasti ja rakennusviraston antamien ohjeiden mukaisesti sekä sopimaan yksityiskohdista rakennusviraston kanssa.



29.02.2016

Kaj/1

Vuokranantaja ei vastaa mistään vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitut osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen ja vuokralaisen hanke tämän johdosta viivästyy.

Ensisijaisesti kustannusten jakamisesta sovitaan vuokralaisen ja rakennusviraston kesken. Mikäli mainitut osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, vuokralaisen ja vuokranantajan välillä sovitaan kustannusten korvaamisesta erikseen.

2

Muutoin noudatetaan kiinteistölautakunnan 28.1.2016 § 37 tekemän päätöksen ehtoja.

(L1117-55)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan 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) tonttien vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotonttien hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjattun yksikköhinnan mukaan.

2

Osto-optio on voimassa 31.12.2020 saakka.

3

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus kehottaa rakennusvirastoa sopimaan suunniteltujen tonttien 17056/7 ja 8 tulevan vuokralaisen ja/tai kohteen rakennuttajana toimivan Rakennusosakeyhtiö Hartelan (y-tunnus 0196430-3) kanssa mainittujen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä liitteenä nro 1 olevan kartan mukaisella alueella suoritettavista kadunrakentamistöistä sekä niihin liittyvien kustannusten korvaamisesta.



29.02.2016

Kaj/1

Käsittely

11.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen A kohdan ehdon 1 viidennen kappaleen alkuun lisätään seuraava virke:

Ensisijaisesti kustannusten jakamisesta sovitaan vuokralaisen ja rakennusviraston kesken.

28.01.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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