



## § 299

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toimitilatontin (K) vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi (Katajanokka, tontti 8193/1)

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

Katajanokanlaituri 4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 4 oleva kauppakirja ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Muutetaan esityksen ensimmäinen ranskalainen viiva muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan esityksen ensimmäinen ranskalainen viiva muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Kristiina Ilvonen, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Elli Saari, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak

Poissa: 2

Antti Koskela, Laura Rissanen



Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 9-2 (2 poissa).

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaava\_12654\_kvsto
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos\_Silmu\_20210520
- 4 Kaupparjaluonnos\_Silmu\_20210525

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Tontti on varattu Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle 31.12.2021 saakka toimitilahankkeen kehittämistä varten. Hankkeen suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaan. Hankkeen pääkäyttäjäksi on tulossa Stora Enso Oyj. Vuokraus- ja myyntiperiaatteilla mahdollistetaan hankkeen toteuttaminen.

**Esittelijän perustelut**

Varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 24.6.2019 §30 varata tontin Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (Varma) 31.12.2021



saakka toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten. Suunnittelu on edennyt varauspäätöksen mukaisesti. Varma on järjestänyt varausehtojen edellyttämän arkkitehtuurikilpailun. Helsingin Työkanava HeTy ry oli rakennuksessa vuokralaisena. Varausvaiheessa lautakunta piti tärkeänä, että kaupunki pyrkii tarjoamaan mahdollisia uusia toimitiloja Helsingin Työkanava HeTy ry:lle ja sen alivuokralaisille. Uudet tilat on löydetty Sörnäisistä.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 5.5.2021 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12654. Asemakaavan muutoksessa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi (K). Tontin maanpäällinen rakennusoikeus on 16 400 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi maanalaisista tilaa saa toteuttaa 620 k-m<sup>2</sup>. Enintään 2/3 rakennusoikeudesta saa olla hotellitilaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nelikerroksisen, pääosin puurakenteisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen alueelle. Rakennukseen tulevat pääkäyttäjiksi Stora Enso Oyj ja hotellioperaattori.

Asemakaavakartta on esityksen liitteenä 2.

#### Maaperä

Tontin maaperässä on todettu pilaantumista. Tontin maaperä puhdistetaan Varman toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti. Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Maaperän puhdistamisesta sovitaan tarkemmin maanvuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

#### Esitettävät vuokraus- ja myyntiperiaatteet

Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden mukaan tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydä. Vuokrasopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja on voimassa 31.12.2080 asti. Tontin vuosivuokra tai myyntihinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa 53,00 euron kerrosneliömetrihintaa toimistorakennusoikeuden osalta ja 48,25 euron kerrosneliömetrihintaa hotellirakennusoikeuden osalta. Hinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Tämän hetken indeksin (20,06) mukaan nykyhinnat ovat noin 1063 ja 968 euroa kerrosneliömetriltä. Maanalaisen rakennusoikeuden hinta on puolet toimisto- tai hotellirakennusoikeuden hinnasta. Periaatteet on voimassa 31.12.2025 asti.



Arvonmäärityksessä on käytetty markkinaehtoisuuden varmistamiseksi apuna kolmea ulkopuolista kiinteistöarvioijaa (Gem Valuation Oy, Ca-tella Property Oy ja Newsec Valuation Oy). Lisäksi tontin pohjaraken-tamisen kustannuksia on arvioinut Ramboll Finland Oy.

Asemakaavan mukaisen kerrosalan ja edellä mainittujen hintojen pe-rusteella tontin vuosivuokraksi tulisi noin 850 000 euroa ja myyntihin-naksi noin 17 miljoonaa euroa.

Edellä mainitusta alueen markkina-arvon mukaisista rakennusoikeuk-sien hinnoista voidaan vähentää kaupungin omistaman rakennuksen purkukulut kilpailutettujen toteutuneiden purkukustannusten mukaan. Purkukustannukset huomioidaan maanvuokrasopimuksessa tai kiinteis-tökaupan yhteydessä. Rakennuksen purkamisen on tarkoituksenmu-kaista ja kustannustehokasta toteuttaa talonrakentamisen yhteydessä muun muassa kaivannon tukemisen takia. Alustava arvio rakennuksen maanpäällisen osan purkamisesta on noin 850 000 euroa.

Liitteessä 3 on maanvuokrasopimusluonnos ja liitteessä 4 kauppakirja-luonnos.

#### Osto-oikeus

Vuokrasopimuksen mukaan tontin vuokralaisella on osto-oikeus tont-tiin. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta maanvuokrasopimuksen alle-kirjoittamisesta, kuitenkin siten, että osto-oikeus päättyy viimeistään 31.12.2030.

#### Tontinluovutuslinjaukset

Tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa Varmalle kaupunginhallituk-sen 1.4.2019, § 220 päättämien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Tontinluovutusta koskevien linjausten (3.2) mukaan kaupunki luovuttaa hankkeen toteut-tajan valinnan mukaan muun muassa toimistotontit myymällä tai vuok-raamalla osto-oikeuksin. Sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on vah-vistanut myynti- ja vuokrausperiaatteet päättää toimivaltainen viranhäl-tija lopullisesti kaupunginvaltuuston vahvistamien myynti- ja vuokraus-periaatteiden nojalla tontin myymisestä taikka vuokraamisesta osto-oikeudella.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuok-rausperiaatteet. Lisäksi, hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mu-kaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta,



01.06.2021

milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaava\_12654\_kvsto
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos\_Silmu\_20210520
- 4 Kauppakirjaluonnos\_Silmu\_20210525

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kanslia/Sirpa Kallio