



19.10.2021

**Tonttipäällikkö**

---

**54 §****Toimitilatontin myyminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Var-  
malle (Katajanokka, tontti 8193/1)**

HEL 2021-011320 T 10 01 01 01

Katajanokanlaituri 4

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti myydä Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Var-  
malle (y-tunnus 0533297-9, jäljempänä ”ostaja”) Helsingin kaupungin 8.  
kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 8193 tontin nro 1 (pinta-ala  
5430 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 16 400 k-m<sup>2</sup>+620ma, kiinteistötunnus 91-8-  
193-1, os. Katajanokanlaituri 4) toimitilatarkoituksiin 17 102 936 euron  
kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti  
sekä seuraavin ehdoin:

- Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021, ellei kau-  
punki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määrä-  
aikaan pidennystä.

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa  
31.12.2021 saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle kaupan te-  
kemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa koro-  
tetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2022 alkaen kaupanteko-  
päivään saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

- Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista,  
vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu ja muista kuluis-  
ta, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön  
myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän  
toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lain-  
voimaistuminen viivästyy.
- Kauppahinnasta maksetaan 14 miljoonaa euroa korotuksineen kau-  
pungin osoittamalle pankkitilille ennen kiinteistökauppakirjan allekir-  
joittamista. Loppukauppahinta maksetaan, kun rakennuksen pur-  
kamisen toteutuneet purkukulut ovat selvillä.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjau-  
stiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun  
kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauk-  
sia ja tarkennuksia.



19.10.2021

**Tonttipäällikkö**

---

Lopuksi tonttipäällikkö päätti merkitä tonttia 8193/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrasopimuksen (vuokraustunnus L1108-14) päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

**Päätöksen perustelut****Hakemus ja varaus**

Tontin vuokralainen Varma on pyytänyt, että tontti myytäisiin sille toimisto- ja hotellihankkeen käynnistämisen mahdollistamiseksi. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 24.6.2019 varata tontin Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle 31.12.2021 saakka toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Asemakaavan muutos nro 12654 on tullut voimaan 24.6.2021. Asemakaavan muutoksessa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi (K). Tontin maanpäällinen rakennusoikeus on 16 400 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi maanalaista 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 hotelli. Asemakaava liitteessä 2.

**Kauppahinta ja ehdot**

Kauppa perustuu kaupunginvaltuuston 25.8.2021 254§ päättämiin vuokraus- ja myyntiperiaatteisiin, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydä.

Tontin myyntihinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa 53,00 euron kerrosneliömetrihintaa toimistorakennusoikeuden osalta ja 48,25 euron kerrosneliömetrihintaa hotellirakennusoikeuden osalta. Maanalaisen rakennusoikeuden hinta on puolet toimistorakennusoikeuden hinnasta. Rakennusoikeus jakautuu tasan puoliksi edellä mainittujen käyttötarkoitusten mukaan. Näillä perusteilla kauppahinnaksi saadaan 17 102 936 euroa elokuun 2021 elinkustannusindeksin pisteluvun 2020 mukaan.

Myyntiperiaatteiden mukaan kauppahinnasta voidaan vähentää rakennuksen purkukulut (alv 0%). Edellä sanottua kauppahintaa tullaan myöhemmin tarkistamaan alaspäin purku-urakan valmistuttua toteutuneiden purkukustannuksia vastaavasti.



19.10.2021

**Tonttipäällikkö**

---

Ostaja on ennen kauppahinnan tarkistamista velvollinen esittämään kaupungille laskelmat toteutuneista purkukustannuksista, joiden tulee vastata ennalta sovittuja toimenpiteitä ja yksikköhintoja.

Kauppahinnan tarkistamisesta allekirjoitetaan myyjän ja ostajan välillä erillinen kauppakirjan tarkistamista koskeva asiakirja.

Kauppahinnan tarkistaminen tehdään tämän hetken tiedon mukaan vuoden 2022 loppuun mennessä. Tämän hetken arvio rakennuksen maanpäällisen ja maanalaisten osien purkukuluista on noin 1,3 miljoonaa euroa (alv 0%), joista on toteutunut jo 259 026 euroa. Purkukustannusten seurantaraportti on liitteessä 3.

Ostaja vastaa rakennuksen purkamisesta ja toteutuneet purkukulut huomioidaan loppukauppahinnassa. Ostaja voi hakea verottajalta oikaisua maksamaansa varainsiirtoveroon.

**Toimivalta**

Tonttipäällikkö voi delegointipäätösten nojalla päättää myydä kiinteistöjä ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu vuokrasopimuksen kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon (kaupunginhallituksen johtamisen jaoston päätös 22.5.2017, 90 §, hallintosääntö 16 luku 1§2 mom 6-kohta).

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kauppakirjaluonnos\_Katajanokanlaituri\_181021
- 2 Asemakaava\_12654\_voimassa
- 3 Kustannusseuranta\_28.9.2021

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

**Tiedoksi**

**Postiosoite**  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

4 (7)

19.10.2021

Tonttipäällikkö

---

Kymp/Make/Myyntipäätös

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



Tonttipäällikkö

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 54 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



19.10.2021

**Tonttipäällikkö**

---

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

7 (7)

19.10.2021

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 19.10.2021.