



§ 360

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toimitilatontin (KTY) vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi (Länsisatama, Ruoholahti, tontti 20798/1)

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

K.A. Fagerholmin kuja

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilatontin 20798/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- Tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan vuokraamaan tai myymään tontti 20798/1.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- oikeuttaa yritystonttitiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdoituksessa A mukaisen tontin kohdan A liitteessä 1 esitetyin periaattein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdoituksessa A tarkoitetut vuokrausperiaatteet.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(vuokraustunnus L1120-129)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet tontti 20798_1_270520



- 2 Asemakaava_voimassa_12597
3 Maanvuokrasopimuksen_vähennykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti on varattu NCC Property Development Oy:lle 31.12.2020 saakka. Hankkeen suunnittelu on edennyt varausehtojen mukaan. Vuokraus- ja myyntiperiaatteilla mahdollistetaan hankkeen toteuttaminen.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 7.5.2018 varata tontin NCC Property Development Oy:lle 31.12.2020 saakka toimistohankkeen suunnittelua varten. Suunnittelu on edennyt varauspäättöksen mukaisesti ja hankkeelle haetaan rakennuslupaa kesäkuussa 2020.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa 6.5.2020 voimaan tullut asemakaava nro 12597. Tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY). Tontin rakennusoikeus on 22 200 k-m² toimistotilaa, jonka lisäksi on toteutettava vähintään 800 k-m² liiketilaa.

Asemakaavakartta on esityksen liitteenä 2.

Esitettävät vuokraus- ja myyntiperiaatteet



Vuokrausperiaatteiden mukaan tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydä. Sopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen ja on voimassa 31.12.2080 asti. Tontin vuosivuokra tai myyntihinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa 36,62 euron kerrosneliömetrihintaa (nykyarvo noin 720 €/k-m²) toimistorakennusoikeuden osalta ja 27,47 euron kerrosneliömetrihintaa (nykyarvo noin 540 €/k-m²) liikerakennusoikeuden osalta.

Arvonmäärityksessä on käytetty apuna kahta ulkopuolista arvioijaa. Asemakaavan mukaisen kerrosalan ja edellä mainittujen hintojen perusteella tontin vuosivuokraksi tulisi noin 820 000 euroa ja myyntihinnaksi noin 16,4 miljoonaa euroa.

Edellä mainitusta alueen markkina-arvon mukaisista rakennusoikeuksien hinnoista voidaan vähentää tontin erityispiirteistä johtuvia normaalia rakentamiseen verrattuna poikkeavia rakennuskustannuksia sekä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia liitteen 3 mukaisesti.

Esimerkiksi johtosiirtoihin tarvittavan kaivannon toteuttamisessa saavutetaan merkittäviä säästöjä, kun kaivanto tehdään osana muita tontin rakentamistöitä. Muita normaalista poikkeavia kustannuksia aiheuttavat väestönsuojan sisäänkäynnin siirto, raitiolinjoiden purku, poikkeava patoamiskorkeus, Rumba-patsaan siirto ja pysäköintilaitoksen hissit. Kustannukset huomioiden saadaan tontin hinnaksi noin 14,5 miljoonaa euroa (630 €/k-m²).

Vuokrauspäätös

Lisäksi lautakunta päättää vuokrata tontin toimivaltansa mukaisesti 30 vuodeksi, jotta hankkeen rakennustöiden aloittaminen on mahdollista ennen kaupunginvaltuuston päätöstä vuokraus- ja myyntiperiaatteista.

Tontinluovutuslinjaukset

Tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Lisäksi (B-kohta) kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vu-



den määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet tontti 20798_1_270520
- 2 Asemakaava_voimassa_12597
- 3 Maanvuokrasopimuksen_vähennykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus