



## § 120

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle; vuokraoikeuden ja rakennuksen ostaminen Kiinteistö Oy Auroran- linnalta (Kamppi, Mechelininkatu 1c ja d) sekä maanhankintamäärä- rahojen ylitys (TA-kohta 8 01 01)**

HEL 2023-001405 T 10 01 00

A1104-11 ja A4104-1

## **Esitys**

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (Y-tunnus 0689784-0) yhteensä noin 5 829 m<sup>2</sup> suuruiset vuokraoikeudet 91-4-170-2-L1 ja 91-4-170-3-L1 ja edellisellä sijaitsevan asuinkerrostalon rasituksista vapaina 5 940 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus valtuuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnetään vuokraoikeuden ja rakennuksen hankintaan tarvittava 5 940 000 euron ylitysoikeus vuoden 2023 maanhankintamäärärahoihin (TA-kohta 8 01 01).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

## **Liitteet**

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

**Puhelin**  
09 310 1691

**Y-tunnus**  
0201256-6



28.02.2023

Asia/20

- 1 Kaupunkirjaluonnos  
2 Kartat

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Myyjä

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

A

Kauppa on edellytys Marian vanhan sairaalan alueelle kaavailun noin 3 500 työpaikan Marian kasvuyrityskampuksen toteuttamiseksi. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupan kohteena olevan asuinkerrostalon purkamista. Huoneistovuokrasopimusten irtisanomisajan vuoksi rakennusten purkaminen on käytännössä mahdollista aloittaa vasta seitsemän kuukautta kaupanteosta.

Myyjä on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joka vuokra-alueellaan harjoittaa asuinhuoneistojen vuokraamista etupäässä kaupungin työsuhdeasunnoiksi.

Kauppahinta perustuu kaupan kohteen nykyisten, maanvuokrasopimuksissa määriteltyjen käyttötarkoitusten mukaiseen markkina-arvoon asuinkerrostalo- ja pysäköintialueena. Arvonmäärityksessä ei ole otettu huomioon kasvuyrityskampuksen asemakaavahankkeen aiheuttamaa vuokra-asuntojen käyttöasteen laskua eikä uutta asemakaavaa.

B

Kaupan toteuttamiseksi esitetty lisämääräraha on tarpeen, koska



- asemakaavamuutoksen keskeneräisen ja lopputulokseltaan epävarman oikeuskäsittelyn vuoksi maanhankinnan tämän vuoden määrärahasossa ei ole huomioitu kaupan edellyttämää määrärahaa; kaavamuutos sai lainvoiman 16.1.2023
- ylitysoikeus on tarpeen, jotta vuoden 2023 aikana toteutettaviksi suunnitellut, vielä toteuttamatta olevat maanhankintaan liittyvät osat ja täydennysrakentamiskorvaukset pystytään toteuttamaan
- ilman esitettyä ylitysoikeutta kaupunki ei saa hallintaansa täydennysrakentamiseen tarvittavia tontinosia, minkä seurauksena tänä vuonna jää varaajille luovuttamatta noin 32 000 kem<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta; pääosa täydennysrakentamiskorvauksista kohdistuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (HEKA) vuokratontteihin.

### Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat vuokraoikeudet 91-4-170-2-L1 ja 91-4-170-3-L1. Vuokraoikeudet antavat hallintaoikeuden kaupungin omistamien tonttien 91-4-170-2 ja 91-4-170-3 pääosiin osoitteessa Mechelininkatu 1 c ja d. Vuokra-alueiden yhteispinta-ala on 5 829 m<sup>2</sup> ja ne on edellisessä asemakaavassa numero 9771 osoitettu kerrostalo- (AK) ja sosiaali- sekä terveydenhuollon (YS) tonteiksi. Kohdekartat ovat liitteessä 2.

Vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2050 asti. Vuosivuokra on yhteensä noin 56 000 euroa.

Tontilla nro 2 sijaitsee vuonna 1989 rakennettu 40 asunnon kerrostalo, jonka huoneistoala on noin 1 736 m<sup>2</sup>. Asuntojen vuokrausaste on pitkällä aikavälillä ollut noin 95-97 %. Kokonaisuutena rakennuksen ja asuntojen kunto on vuokraoikeuteksi hyvin tyydyttävä. Tontin nro 3 vuokra-alue toimii pysäköintikenttänä.

Marian kasvuyrityskampuksen asemakaavamuutos nro 12629 on saanut lainvoiman 16.1.2023. Asemakaava mahdollistaa noin 71 000 kem<sup>2</sup> uutta ja konvertoitavaa toimitilaa. Alueelle on arvioitu syntyvän noin 3 500 uutta työpaikkaa.

### Neuvottelutulos

Kaupungin valmistelijat ovat päässeet neuvottelutulokseen esitystä vastaavasta 5 940 000 euron kauppahinnasta. Se vastaa noin 3 400 euroa/htm<sup>2</sup>. Kauppahinta voidaan kohteen sijainti, kunto ja vuokrasopimusten sallima käyttötarkoitus huomioon ottaen pitää hyväksyttävänä. Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla (Realia Management Oy 29.4.2020).

### Ylitysoikeuden tarpeesta



Kaupunginvaltuusto on vuodelle 2023 myöntänyt 13,5 milj. euroa määrärahaa maanhankintaan. Kaupunki on tehnyt kaupat kuudesta ja päätökset kahdeksasta kaupasta. Lisäksi kaupungin valmistelijat ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen neljästä kaupasta. Näiden 18 kohteen hankintahinta on yhteensä noin 14,2 milj. euroa. Hankintaan sisältyy yhteensä noin 1,4 milj. euron suuruiset ns. kirjanpitoteknistä määrärahaa vaativat kaupat, joiden osalta toimiala hakee tarvittavat määrärahayhdytykset erikseen.

Tehdyt, päätetyt ja neuvotellut kaupat ovat pääosin operatiivista, asemakaavojen toteuttamiseksi tarpeellista maanhankintaa eri puolilla Helsingiä. Yhteensä 18 kohteesta viisi ovat täydennysrakentamiskorvauksia tai niitä vastaavia, vuonna 2021 hyväksytyjen maapoliittisten linjausten (Mapo2) mukaisia kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen vuokraoikeuskauppoja. Niiden hankintahinta on yhteensä noin 3,9 milj. euroa ja ne mahdollistavat noin 21 000 kem<sup>2</sup>:n asuinrakennusoikeuden luovuttamisen Laajasalossa, Patolassa ja Myllypurossa. Hankintaryhmään kuuluu myös strateginen, asemakaavan tarpeellista muutosta mahdollistava maakauppa Mellunmäessä (1,4 milj. euroa).

Toimialan valmistelijat ovat HEKA:n vuokratonttien osalta suunnitelleet 10 vuokratontin täydennysrakentamiseen liittyvän kaupan tai täydennysrakentamiskorvauksen toteuttamisen vuonna 2023. Niiden hankintahinta on yhteensä 5,9 milj. euroa. Lisärakennusoikeuden hankinta kaupungille on tarpeen lainvoimaisten asemakaavojen toteuttamiseksi. Kaikki tontit on jo varattu. Yhteensä niissä on rakennusoikeutta noin 32 000 kem<sup>2</sup> ja ne tulevat tuomaan kaupungille maanvuokratuloja noin 0,78 milj. euroa/vuosi. Kohteet sijaitsevat itäisessä Helsingissä, Laajasalosta Maunulaan ja Itäkeskukseen.

Mikäli kaupunginvaltuusto myöntää esitetyn 5,94 milj. euron ylitysoikeuden, vuoden 2023 maanhankintamäärärahat nousevat 19,44 milj. euroon. Ylitysoikeudet mahdollistaisivat 11 vuokratonttien täydennysrakentamiskohteen (6,5 milj. euroa; 35 000 kem<sup>2</sup>) ja muutaman kaavan toteuttamista mahdollistavan operatiivisen hankinnan (0,8 milj. euroa), jos kaupunginvaltuusto myöhemmin myös myöntää ylitysoikeuden aiemmin mainituille ns. kirjanpidollisille määrärahatarpeille.

#### Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 4 kohdan ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää muun muassa vuokraoikeuksien ja rakennusten ostosta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 milj. euroa mutta enintään 10 milj. euroa.

#### Esittelijä



28.02.2023

Asia/20

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kauppakirjaluonnos  
2 Kartat

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Myyjä

KYMP Rakennus- ja kiinteistökaupat

**Otteen liitteet**

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