



14.12.2023

Tonttipäällikkö

68 §**Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle myydyn toimitilatontin kauppahinnan tarkistaminen (Katajanokka, tontti 8193/1)**

HEL 2021-011320 T 10 01 01 01

Katajanokanlaituri 4

Päätös

Tonttipäällikkö päätti muuttaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (y-tunnus 0533297-9, jäljempänä ”ostaja”) toimitilatarkoitukseen myydyn tontin 8193/1 (pinta-ala 5 430 m², rakennusoikeus 16 400 k-m² + 620ma, kiinteistötunnus 91-8-193-1, os. Katajanokanlaituri 4) kauppakirjaa liitteen 1 mukaisesti.

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön myynnistä oikeusvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen takia muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkennuksia ja korjauksia.

Päätöksen perustelut**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-m², jonka lisäksi maanalaista tilaa saa toteuttaa 620 k-m². Enintään 2/3 rakennusoikeudesta saa olla hotellitilaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nelikerroksisen, pääosin puurakenteisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen alueelle. Rakennukseen tulevat pääkäyttäjiksi Stora Enso Oyj ja S-ryhmän hotelli.

Aikaisemmat päätökset

Alkuperäinen kiinteistökauppa perustuu kaupunginvaltuuston 25.8.2021 (254 §) päättämiin vuokraus- ja myyntiperiaatteisiin, joiden mukaan



14.12.2023

Tonttipäällikkö

tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydä.

<https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2021-005976/kvsto-2021-14/>

Tonttipäällikkö päätti 19.10.2021 (54 §) myydä tontin 17 102 936 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti. Päätöksen ehtoina olivat:

- Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2021, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.
- Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 31.12.2021 saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2022 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.
- Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.
- Kauppahinnasta maksetaan 14 miljoonaa euroa korotuksineen kaupungin osoittamalle pankkitilille ennen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamista. Loppukauppahinta maksetaan, kun rakennuksen purkamisen toteutuneet purkukulut ovat selvillä.

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-011320?paatos=0df7b9e3-5968-4140-9c22-e1328eb9e270>

Kauppakirjan muuttaminen

Ostaja on sovitusti purkanut tontilla sijainneen kaupungin omistaman rakennuksen. Ostaja on ennen kauppahinnan tarkistamista velvollinen esittämään kaupungille laskelmat toteutuneista purkukustannuksista, joiden tulee vastata ennalta sovittuja toimenpiteitä ja yksikköhintoja. Kauppahinnan tarkistamiseksi kaupunki on seurannut hankkeen toteutuneita purkukuluja.

Selvityksen mukaan purkukulut ovat 1 460 993,42 euroa, jotka vähennetään alkuperäisestä kauppahinnasta. Lopullinen kauppahinta on siten 15 641 942,58 euroa (17 102 936 – 1 460 993,42).



14.12.2023

Tonttipäällikkö

Kaupunki on myöntänyt kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, koska purkaminen ja purkukulujen määrittäminen viivästyi osin kaupungista johtuvista syistä. Kauppahintaan ei siten lisätä kolmen prosentin vuotuista korotusta.

Ostaja on maksanut 14 miljoonaa euroa kaupungin osoittamalle pankkitilille, joten loppukauppahintaa on maksettava vielä 1 641 942,58 euroa. Maksamattomalle kauppahinnalle annettu vakuus vapautetaan, kun ostaja maksaa kauppakirjan muutoksen yhteydessä loppukauppahinnan kaupungille.

Purkukustannusten seurantaraportti on liitteessä 2. Raportissa on mukana pima-kulut 71 302 euroa, jotka kaupunki on korvannut ostajalle jo aiemmin ja ne on vähennetty siten purkukustannuksista.

Toimivalta

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

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Täydennys kauppakirjaan |
| 2 | Kustannusseuranta |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Ostaja

Kymp/Make/Sopimukset ja
valvonta

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

4 (7)

14.12.2023

Tonttipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 68 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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

Y-tunnus

0201256-6



14.12.2023

Tonttipäällikkö

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fiPostiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on 1.1.2024 lähtien, maanantaista perjantaihin klo 08.15–15.00.

Kirjaamon aukioloaika on 31.12.2023 saakka, 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)

14.12.2023

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.12.2023.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6