



## § 677

### Kaupunkiympäristölautakunnan päätös Jätkäsaaren L3-makasiinirakennuksen tarjouskilpailun ratkaisusta sekä esitykset elinkeinojaostolle ja kaupunginhallitukselle tontin varaamisesta ja luovuttamisesta (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20799/1)

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

Tyynenmerenkatu 6

## Päätös

### A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- valita konseptikilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estate Oy (y-tunnus 2747750-3) liitteen 7 mukaisella suunnitteluratkaisullaan.

### B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle seuraavaa:

- varataan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeellinen tontti 20799/1 ja rakennus kilpailuehdotuksen jatkosuunnittelua varten Cobbleyard Real Estate Oy:lle seuraavin ehdoin:
  - Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, joka on kooltaan noin 6 000 m<sup>2</sup>.
  - Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut Rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.
  - Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
  - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

### C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeelliselle tontille 20799/1 tai siitä muodostettavalle tontille vahvistetaan vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteestä 9 ilmenevien periaatteiden mukaisesti.

(varaustunnus L1120-134)

## Käsittely

Postiosoite  
PL 58200  
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



Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 5 Kilpailuohjelma
- 6 Arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"
- 8 Maanvuokrasopimus, luonnos
- 9 Vuokraus- ja osto-oikeuseriaatteen

**Muutoksenhaku**

Kohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja kohdista A-C

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tiivistelmä ja taustaa

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 7.4.2020, että L3-varastomakasiinirakennuksen sekä siihen liittyvän teollisuusnosturin myymiseksi ja kehittämiseksi järjestetään konseptikilpailu. Kilpailun voittajaksi on valittu ehdotus 'L3 Itämeritalo' ja kilpailualue esitetään varattavaksi ehdotuksen takana olevalle Cobbleyard Real Estate Oy:lle hankkeen jatkosuunnittelua varten.

Tontti 20799/1 on tarkoitus luovuttaa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka sisältää osto-option. Samanaikaisesti tontin pitkäaikaisen vuokraamisen kanssa tontilla sijaitseva rakennus sekä satamanosturi myydään viranhaltijapäätöksellä ostajalle.

Arviointiryhmä päätyi alun perin suosittelemaan kilpailun voittajaksi NCC Property Development Oy:ta, jonka kilpailuehdotuksessa esitettiin L3-makasiinin kunnostamisen lisäksi toimitilaa uudisrakennukseen L3-makasiinirakennuksen eteläpuolelle. NCC:n kanssa edettiin jatkoneuvotteluihin, jotka olivat käynnissä 2020-2022. Keväällä 2022 NCC vetäytyi neuvotteluista. Jatkoneuvotteluiden myötä arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estatea kilpailuehdotuksellaan, joka sijoittui toiselle sijalle arvostelussa.

2010-luvulla L3-makasiinin tontti on ollut varattuna usealle kehittäjätaholle: Renorille, SRV Yhtiöt Oyj:lle sekä Koy Kaapelitalolle. Aiemmin kohteeseen ei ole saatu muodostettua taloudellisesti toteuttamiskelpoista kehityssuunnitelmaa.

### Kaava- ja kiinteistötilanne

Kaupan kohteena olevaa rakennusta koskien on voimassa kaupunginvaltuuston 15.2.2017 hyväksymä ja 31.3.2017 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos numero 12351. Kyseisen asemakaavan muutoksen kiinteistö ohjeellinen tontti 20799/1 kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen, jossa sijaitsee teollisuushistoriallisesti ja rakennustaitteellisesti arvokas rakennus.

Kaupunki omistaa varausalueen.

### Kilpailun järjestäminen



Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita.

Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 7.4.2020 (§ 199) järjestää Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevaa L3-varastomakasiinirakennusta koskevan konseptikilpailun. Kilpailun tavoitteena oli löytää tontilla sijaitsevalle rakennukselle toteuttaja ja ostaja, joka toteuttaa rakennukseen monipuolisesti tiloja esim. taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille. Kilpailuohjelma on liitteenä 5.

Määräaikaan 30.9.2020 mennessä kilpailuun saatiin yhteensä kolme (3) tarjousta. Kilpailun hakuaikaa jatkettiin koronapandemian vuoksi. Kilpailuun osallistuivat seuraavat tahot: NCC Property Development Oy, Cobbleyard Real Estate sekä Konseptiryhmä Liike Oy Arkkitehtistudion ja Consti Korjausrakentaminen Oy:n muodostama yhteenliittymä.

Kaupunki on tarjousten saamisen jälkeen jatkanut neuvotteluja NCC:n ja Cobbleyard Real Estate Oy:n kanssa vuosina 2020-2022.

Todettakoon, että koronapandemian, Ukrainan sodan sekä epävarman maailmantilanteen katsotaan vaikuttaneen kilpailun järjestämiseen sekä sitä seuranneisiin neuvotteluihin.

Kilpailuehdotus on liitteenä 7.

#### Kilpailun tavoitteet ja arviointikriteerit

Kilpailun tavoitteena on ollut löytää toteuttamiskelpoinen ehdotus kilpailualueella sijaitsevan makasiinirakennuksen kehittämiseksi. Kilpailulla on haettu rakennukselle sekä tontilla sijaitsevalle teollisuusnosturille uutta omistajaa, joka suunnittelee ja toteuttaa rakennukseen monipuolisia kulttuuria, vapaa-aikaa ja yhdessäoloa palvelevia tiloja. Konseptia on voinut rakentaa esimerkiksi taiteen, liiketilojen, kokoontumistilojen, majoituksen ja toimitilan ympärille.

Tontin nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on osoitettu Toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla sijaitsee historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus (KTY/s). Kilpailualue sijoittuu vetovoimaiselle alueelle ja lähelle asutusta, joten kilpailun kohteelle on haettu niin kaupunkilaisia kuin matkailijoita palvelevaa, toiminnoiltaan sekoittunutta kokonaisratkaisua.



Kilpailun arviointikriteerit ovat koostuneet seuraavista kokonaisuuksista:

- Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti
- Historiallinen arvo ja identiteetti
- Kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus
- Hakijan yhteistyökumppaneiden kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön

#### Arviointiryhmän päätös ja esitys alueen varaamiseksi

Arviointiryhmä on valinnut ehdotuksen 'L3 Itämeritalo' kilpailun voittajaksi ja esittää kaupunkiympäristölautakunnalle ja edelleen kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle, että kaupunki varaa Cobbleyard Real Estate Oy:lle tontin ja rakennuksen jatkosuunnittelua varten 31.12.2024 saakka. Arviointiryhmän päätöspöytäkirja on liitteenä 6. Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja sekä liitteen 4 mukaisia Jätkäsaaren lisäehtoja.

Kilpailualueella sijaitseva rakennus ja teollisuustila tullaan luovuttamaan myymällä ja tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, osto-optiolla.

Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut Rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.

#### Tietoa hakijasta

Cobbleyard Real Estate Oy on vuonna 2016 perustettu kiinteistösijoittaja ja -kehittäjä, joka on toteuttanut hankkeita Helsingissä ja Tampereella. Keskeinen referenssi korjausrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutoskohteesta on Elannon vanha leipätehdas Helsingin Sörnäisissä, jossa asumisen lisäksi nykyisin toimii kulttuuri- ja markkinointialan yrittäjiä sekä kulttuurikeskus Caisan toimintaa.

#### Tontin vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

##### Vuokran määräytyminen

Samanaikaisesti tontin varaamisen yhteydessä tontille on tarpeellista vahvistaa vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet. Hankkeen toteutumisedellytysten varmistamiseksi on tarpeellista, että hankkeella on mahdollisuus tontin ostamiseen, kun ostajan esittämän suunnitteluratkaisun mukaiset korjaustoimenpiteet rakennuksessa on suoritettu. Näin ollen, esitetään että kaupunki vahvistaa asemakaavan nro 12351 mukaiselle tontille vuokraus- ja myyntiperiaatteet.



Ostaja on tehnyt konseptisuunnitelmaansa perustuen myyjälle tontin rakennusoikeudesta 4 200 000 euron suuruisen ostotarjouksen. Näin ollen vuokrakauden alkaessa tontista perittävä vuosivuokra on 210 000 euroa. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuosivuokrasta esitetään kohteen ominaisuuksien ja suojeluarvojen vuoksi myönnettäväksi 25 % alennus kolmeksi vuodeksi sopimuskauden alusta lukien. Alkuvuosialennuksen perusteena on 3. ja 4. kerroksien toteutusedellytysten, käytettävyyden ja investointitarpeiden selvittäminen, sillä nykytilassa kerrokset ovat suurilta osin ikkunatonta teknistä tai kausiluontoista kylmää tilaa.

Ostajan esittämän tarjouksen mukaan rakennukseen toteutetaan, liike-, toimisto-, näyttely- ja ravintolatiloja. Ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista maanvuokrasopimukseen täsmennetään vuokran perusteena olevien kerrosneliömetrien jakautuminen tilalajeittain siten, että kullekin tilalajille osoitettava neliömetrimäärä ilmenee maanvuokrasopimuksesta. Maanvuokrien esitetään määräytyvän rakennusoikeuksittain seuraavasti:

- Liiketila: 450 e/k-m<sup>2</sup>
- Näyttelytila: 400 e/k-m<sup>2</sup>
- Toimisto: 550 e/k-m<sup>2</sup>
- Varasto: 175 e/k-m<sup>2</sup>

Tontin kauppahinta on nykyisten suunnitelmien mukaisesti noin 4 200 000 euroa. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Perusindeksinä käytetään maanvuokraamista koskevan päätöksen ajankohtana viimeisimmäksi julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen.

#### Osto-oikeuseriaatteet

Vuokra-alueen osto-oikeus määritetään samoin periaattein kuin edellä todettu tontin maanvuokra. Näin ollen tontin kauppahinta on maanvuokrasopimuksen alkaessa 4 200 000 euroa, jota tarkistetaan elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen sekä tontin kauppakirjan välisen indeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Elinkustannusindeksin pisteluvun laskiessa kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin, kun tontilla sijaitseva rakennus on olennaisilta osiltaan korjattu ostajan tekemän suunnitelman mukai-



seen käyttöön. Edellä mainitun lisäksi Osto-oikeuden osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Osto-oikeutta käytettäessä kauppahinta tulee suorittaa myyjälle kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.
- Tontin myydään vapaana kaikista kiinnityksistä ja muista vakuusoi-keuksista;
- Muilta osin noudatetaan kaupungin tavanomaisia ehtoja sekä sitä, mitä maakaassa on säädetty.

### Arviolausunto

Vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteet perustuvat kuntalain edellyttämällä tavalla ulkopuoliseen arviolausuntoon. Lausunnon perusteella tarjoajaa on pyydetty tarkistamaan tarjoustaan. Päivitetystä lausun-  
nosta voidaan todeta, että esitetyt hinnat vastaavat käypiä arvoja.

Arviokirjat ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulKL 24 § 1 mom. 20 kohta).

### Rakennuksen myynti

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajan kanssa on neuvoteltu esisopimus rakennuksen ostamisesta sekä rakennuksen kauppakirjaluonnos. Rakennusta koskevan kauppakirjan mukaisesti rakennuksen ja teollisuus-  
nosturin myynnin yhteydessä tontti 20799/1 on tarkoitus vuokrata osta-  
jalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeuksin.

Rakennuksen kauppahinta määrittää toimivaltaisen rakennuksen myynnistä päättävän tahon. Asiaa koskeva esitys tuodaan toimivaltai-  
sen tahon päätettäväksi myöhemmin erikseen.

Esisopimuksen mukaisesti ostaja sitoutuu ostamaan rakennuksen sekä toteuttamaan kilpailuehdotuksen mukaiset toimenpiteet. Ostaja vastaa  
kaikista toteuttamisen ja ylläpidon kustannuksista.

Esisopimuksen mukaisesti osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan ra-  
kennusta koskevan lopullisen kauppakirjan, mikäli esisopimuksessa to-  
detut ennakkoehdot kaupan toteuttamiselle ovat täyttyneet. Rakennus-  
ta koskevassa kauppakirjassa ostaja sitoutuu suorittamaan rakennuk-  
sessa peruskorjauksen, jossa rakennus korjataan ostajan kilpailusuun-  
nitelman mukaista konseptia palvelevaksi.

Ostaja on ennen kaupantekoa tutustunut huolellisesti Rakennukseen ja on tietoihin Rakennuksen kunnosta ja ominaisuuksista. Kaupunki ei  
miltään osin vastaa Rakennuksessa mahdollisesti havaittavista haitta-  
aineista, teknisestä kunnosta tai kolmansien laatimista rakennusta kos-  
kevista raporteista.



Rakennuksen kauppahinta tulee alittamaan rakennuksen tasearvon. Rakennuksen tasearvo on noin 3,8 miljoonaa euroa, sillä vuosina 2018-2020 kohteeseen on toteutettu välttämättömiä peruskorjauksia, jotta rakennus on voitu pitää käytössä.

#### Toimivalta ja delegointi

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää hallintosäännön 8 luvun 2 § 1 momentin 7 kohdan mukaan kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Länsisataman Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 5 Kilpailuohjelma
- 6 Arviointipöytäkirja
- 7 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"
- 8 Maanvuokrasopimus, luonnos
- 9 Vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet

#### Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

#### Muutoksenhaku

Kohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja kohdista A-C

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupun-





29.11.2022

Asia/12

kiympäristölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Kaupunginkanslia