



31.08.2020

Asia/4

§ 480

V 9.9.2020, Myynti- ja vuokrauseriaatteiden määrittäminen toimitilatontille (Länsisatama, Ruoholahti, KTY tontti 20798/1)

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilatontin 20798/1 myynti- ja vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 7.5.2018, 25 § päättänyt varata noin 5200 m²:n suuruisen alueen Ruoholahdesta NCC Property De-



31.08.2020

Asia/4

velopment Oy:lle 31.12.2020 saakka toimistohankkeen suunnittelua varten. Alue sijaitsee Ruoholahdessa K. A. Fagerholmin aukiolla (katu- ja liikennealue). Hankkeen suunnittelu on edennyt varauspäätöksen mukaisesti ja sille on haettu rakennuslupaa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Asemakaavan ote on liitteenä 2.

Vuokraus- ja myyntiperiaatteet

Tontti on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeuksin tai myydä. Maanvuokrasopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen ja on voimassa 31.12.2080 saakka.

Tontin myyntihinta ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa 36,62 euron kerrosneliömetrihintaa (nykyarvo noin 720 €/k-m²) toimitorakennusoikeuden osalta ja 27,47 euron kerrosneliömetrihintaa (nykyarvo noin 540 €/k-m²) liikerakennusoikeuden osalta.

Arvonmäärittäyksessä on käytetty kahden ulkopuolisen asiantuntijan antamaa arviolausuntoa. Asemakaavan mukaisen kerrosalan ja edellä mainittujen hintojen perusteella tontin vuosivuokra on noin 820 000 euroa ja myyntihinta noin 16,4 miljoonaa euroa. Lausunnot ovat oheismaateriaalissa.

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

Muun muassa johtosiirtoihin tarvittavan kaivannon toteuttamisessa saavutetaan merkittäviä säästöjä, kun kaivanto tehdään osana muita tontin rakentamistöitä. Muita normaalia poikkeavia kustannuksia aiheuttavat muun muassa väestönsuojan sisäänkäynnin siirto, raitiolinjojen purku, poikkeava patoamiskorkeus, Rumba-patsaan siirto sekä pysäköintilaitoksen hissit. Kustannukset huomioiden tontin myyntihinta tulee olemaan noin 14,5 miljoonaa euroa (630 €/k-m²).

Lista vähennyksistä on liitteenä 3.

Lyhytaikainen vuokraus

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Kaupunkiympäristölautakunta on 9.6.2020, 360 § päättänyt oikeuttaa yritystonttitiimin päällikön vuokraamaan tontin enintään 30 vuodeksi, jotta hankkeen rakennustöiden aloittaminen on mahdollista ennen kaupunginvaltuuston päätöstä vuokraus- ja myyntiperiaatteista.

Tontin luovuttaminen

Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokralaiselle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontinluovutusta koskevien yritystonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta).

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut myynti- ja vuokrausperiaatteet oikeuttaa tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama myymään tai vuokraamaan tontti osto-oikeuksin kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Otteen liitteet



31.08.2020

Asia/4

Varauksensaaja

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 360

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



31.08.2020

Asia/4

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566