



01.03.2023

Asia/10

## § 60

### Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen toimistotontille 17019/1 (Pasila)

HEL 2022-010574 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Pasilassa sijaitsevan, uudelleenvuokrattavan toimistotontin 17019/1 (Kirjurinkatu 3, 16 000 k-m<sup>2</sup>, 2 916 m<sup>2</sup>) vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala,  
maaomaisuuden kehittäminen ja  
tontit

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hakemus ja hanke

Tontti 17019/1 on vuokrattu Kiinteistö Oy Kirjurinkatu 3:lle toimistokäyttöön 31.12.2025 saakka. Vuokralainen on hakenut kaupungilta uudelleenvuokrausta 50 vuoden ajaksi osto-oikeudella.



Vuokralaisen tarkoituksena on kehittää toimistorakennusta nykyistä tehokkaampaan käyttöön. Peruskorjauksen lisäksi vuokralainen aikoo modernisoida nykyisiä, pääasiassa yhdelle käyttäjälle suunnattuja toimistotiloja nykyaikaisiksi muuntojoustaviksi tiloiksi, jotka tarjoavat eri kokoisia kohtuuhintaisia toimitiloja erilaisten yritysten tarpeisiin.

Hankkeen myötä tilojen henkilömääräkapasiteetti nousee 400 henkilöstä jopa 1 100 toimistotyöntekijään. Vuokralaisen tarkoituksena on myös lisätä kahvila- ja liiketilaa rakennuksen katutasoon. Kokonaisuutena hanke lisää alueen elinvoimaisuutta monipuolistamalla alueen toimistokäyttöä ja lisäämällä työpaikkojen määrää alueella. Lisäksi tarkoituksena on aktivoida maantasokerrosten tilojen käyttöä kaupunkiympäristölautakunnan 8.10.2019 § 493 hyväksymien Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden mukaisesti lisäämällä pohjakerrokseen kahvila- ja ravintolapalveluita.

Vuokralainen pitää hankkeeseen investoimisen edellytyksenä sitä, että kaupunki vuokraa tontin uudelleen 50 vuoden ajaksi ja lisää vuokrasopimukseen osto-oikeuden.

Hakemus hankekuvauksineen on oheismateriaalissa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 17019/1 kuuluu voimassa olevan asemakaavan nro 8727 mukaan toimistorakennusten korttelialueeseen (KT). Tontin pinta-ala on 2 926 m<sup>2</sup> ja sen kaavanmukainen rakennusoikeus on 16 000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueelle saa sijoittaa myös viihdetarkoituksia sekä sosiaalista- ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Pihamaan tason alapuolelle saa sijoittaa pysäköinti-, kirjapaino-, urheilu- ja julkista liikennettä palvelevia tiloja sekä luonnonvalolla valaistavia toimisto-, työpaja- ja sosiaalityötiloja ja niihin verrattavia tiloja. Lisäksi vähintään 15 % korttelin alasta on varattava yleiselle jalankululle ja vähintään 15 % korttelin alasta on rakennettava myymälä-, näyttely-, kokoontumis-, urheilu- tai muiksi vastaaviksi huoneistoiksi.

Tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen kerrosala on 18 490 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on yleiskaavassa 2016 merkitty kantakaupunkialueeksi C2.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat liitteenä 2.

#### Vuokrausperiaatteet

Tontti vuokrataan uudelleen noin 50 vuodeksi. Vuokrasopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja on voimassa 31.12.2072 saakka.



Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 27,62 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.

Nykyrahassa (elinkustannusindeksin pisteluvulla 7/2022=2172) vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 600 euroa/k-m<sup>2</sup>, ja vuosivuokraksi 18 490 k-m<sup>2</sup>:n toteutuneella rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella (kaupunginvaltuusto 1.10.1980 asia nro 18) muodostuisi noin 554 613 euroa.

Vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puoluetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 1.10.2021 ja Retta Management Oy 9.6.2022). Arviokirjat ovat oheismateriaalissa.

Tontin vuosivuokra nousee uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra vuonna 2022 oli noin 288 414 euroa.

#### Myyntiperiaatteet

Tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetään osto-oikeusehto. Vuokralaisella tai tämän määräämällä on oikeus ostaa tontti, kun rakennukseen suunnitellulle perusparannukselle on myönnetty rakennuslupa ja työt on aloitettu. Osto-oikeus on voimassa kolme vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin siten, että osto-oikeus päättyy viimeistään 31.2.2026.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Pitkäaikaisesti vuokrattujen, jo rakennettujen tonttien myynnin osalta noudatetaan muun muassa periaatetta, jonka mukaan kaupunki voi myydä yksittäisiä yritystoimintaan vuokrattuja tontteja, mikäli se on elinkeinopoliittisesti erityisen perusteltua tai myynti on välttämätöntä tontinluovutukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Osto-oikeuden sisällyttäminen maanvuokrasopimukseen on elinkeinopoliittisesti erityisen perusteltua, sillä tontin ostaminen tekee mittavan peruskorjausinvestoinnin kannattavammaksi ja edistää siten Itä-Pasilan uudistumista ja kohtuuhintaisten toimistotilojen syntymistä Pasilaan, joka on voimakkaan toimistokysynnän aluetta.

Kaupungin intressien turvaamiseksi myyntiä ei toteuteta välittömästi, vaan osto-oikeuden toteuttamisen edellytykseksi asetetaan, että vuok-



ralaisen esittämät perusparannukset on aloitettu ennen kuin tontti on ostettavissa.

Tontin myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu edellä mainituilla arviokirjoilla. Tällä hetkellä tontin myyntihinta 18 490 k-m<sup>2</sup>:n toteutuneella rakennusoikeudella olisi noin 11 094 000 euroa.

#### Maan pääoma-arvon tarkastelut

Vuokrausajanjaksolle tehdyt kassavirtojen tarkastelut osoittavat, että maan vuokraamisesta kaupungin saama vuosivuokra johtaisi kassavirtojen nettonykyarvolaskelman perusteella maan pääoma-arvoksi noin 560 euroa/k-m<sup>2</sup>, kun otetaan huomioon vuoden 2025 loppuun saakka perittävä alempi vuosivuokra.

Mikäli osto-oikeuden edellytykset täyttyvät ja tontin myynti toteutuu, tulee maan pääoma-arvoksi kassavirtojen nettonykyarvolaskelman perusteella noin 700 euroa/k-m<sup>2</sup>, kun otetaan huomioon kiinteistöverototot.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 hyväksynyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. Päätöksen mukaan asuntotonttien tonttikohtainen maanvuokran määrittäminen tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei siten lähtökohtaisesti enää käsittele yksittäisten asuntotonttien vuokraukseen liittyviä vuokrauseriaatteita. Yritystonttien maanvuokrauksen nykykäytäntöön päätöksellä ei ole vaikutusta.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaisesti kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrauseriaatteet.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokraus- ja myyntiperiaatteet on kaupunkiympäristön toimialan viranhaltijalla hallintosäännön (16 luku 1 § 2 momentti 2 kohta) sekä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (29.5.2018 § 279) perusteella oikeus päättää tontin vuokraamisesta osto-oikeuksin.



Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, oikeuttaa tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama päättämään tontin myymisestä osto-oikeuden perusteella.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

**Oheismateriaali**

- 1 Hakemus ja hankekuvaus
- 2 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 20 k)

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala,  
maaomaisuuden kehittäminen ja  
tontit

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 101

HEL 2022-010574 T 10 01 01 02

Päätös

**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**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



01.03.2023

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Pasilassa sijaitsevan, uudelleenvuokratavan toimistotontin 17019/1 (Kirjurinkatu 3, 16 000 k-m<sup>2</sup>, 2 916 m<sup>2</sup>) vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 643

HEL 2022-010574 T 10 01 01 02

Kirjurinkatu 3 / Ratamestarinkatu 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Pasilassa sijaitsevalle, uudelleen vuokrattavalle toimistotontille 17019/1 (Kirjurinkatu 3, 16 000 k-m<sup>2</sup>, 2 916 m<sup>2</sup>) vahvistetaan liitteen 1 mukaiset vuokraus- ja myyntiperiaatteet.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama valtuutetaan myymään tontti ostooikeuden perusteella.

L1117-62

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi