



## § 96

### Toimistotontin pitkäaikainen vuokraaminen osto-oikeudella Jätkäsaaren Wood City –hankkeelle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20007/21)

HEL 2022-001156 T 10 01 01 02

Jätkäsaarenlaituri 3

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun yritystontit –tiimin päällikön vuokraamaan osto-oikeudella SRV Rakennus Oy:n (y-tunnus 1728244-6) omistamalle Kiinteistö Oy Wood City Hotellille (y-tunnus 3098026-5; nimen muutos vireillä ja uusi nimi tulee olemaan Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II) toimistohanketta varten Helsingin 20. kaupunginosassa (Länsisatama, Jätkäsaari) sijaitsevan korttelin 20007 tontin 21 (pinta-ala 1398 m<sup>2</sup>, 6 200 k-m<sup>2</sup>, Jätkäsaarenlaituri 3) 31.12.2051 saakka yritystontit –tiimin päällikön erikseen päättämästä ajankohdasta lukien ja seuraavin ehdoin:

1) tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30,75 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa;

2) muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit –tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja;

3) tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30,75 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan;

4) osto-oikeus on voimassa kaksi (2) vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.7.2024 asti;

- 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.

L1120-138

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



15.02.2022

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Liite\_1\_hakemus
- 2 Liite\_2\_havainnekuva
- 3 Liite\_3\_12246
- 4 Liite\_4\_Eja\_ptk\_Varauksen\_jatkaminen
- 5 Liite\_5\_Vuokraus- ja myyntiperusteet kvsto 30.3.2016 § 84

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunki

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

SRV Rakennus Oy:n omistamalle Kiinteistö Oy Wood City Hotellille esitetään vuokrattavaksi osto-oikeudelle 31.12.2051 saakka Länsisatamassa, Jätkäsaarella sijaitseva tontti 20007/21 toimistotarkoitukseen. Yhtiön on tarkoitus toteuttaa tontille toimistorakennus, johon sijoittuu pääkonttoritoiminnot. Hanke edistää alueen toteutumista ja kehittymistä sekä on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukaista.

**Esittelijän perustelut**

**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



## Hakija ja hanke

SRV Rakennus Oy:n omistama Kiinteistö Oy Wood City Hotelli (y-tunnus 3098026-5; nimen muutos vireillä ja uusi nimi tulee olemaan Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II) pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti osto-oikeudella Länsisatamassa, Jätkäsaarella sijaitseva tontti 20007/21 (6 200 k-m<sup>2</sup>) toimistotarkoitukseen.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tontille noin asemakaavan osoittaman 6 200 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden suuruinen toimistorakennus. Rakennukseen sijoittuu sitä käyttöönotettaessa yksi tai kaksi yritystä ja arviolta 700 työntekijää. Saman korttelin asuntorakennus tontille 19 ja toimistorakennus tontille 20 on jo toteutettu.

Hakemus ja havainnekuva ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

## Kaava- ja tonttitiedot

Tontilla 20007/21 on voimassa asemakaavan muutos nro 12246, jonka mukaan tontti on hotelli- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KL-1). Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja tuli voimaan 18.7.2014.

Tontin pinta-ala on 1398 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 200 k-m<sup>2</sup>. Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Asemakaava esityksen liitteenä 3.

## Varaustilanne

Tontti 20007/21 on ollut varattuna hakijalle vuodesta 2011 saakka (Khs 31.10.2011 § 978, Klk 19.9.2013 § 472, 21.8.2014 § 429, Klk 25.6.2015 § 319, 30.6.2016 § 306, tontit-yksikön päällikkö 15.9.2017 § 195 sekä Khs/Eja 24.9.2018 § 41 30.6.2021). Viimeisimmällä varauksen jatkopäätöksellä (Khs/Eja 18.11.2021 § 18), on varausta muutettu siten, että varauksensaajat saavat suunnitella tontille hotellin sijaan vaihtoehtoisesti myös toimistorakennuksen.

Päätöspöytäkirja (Khs/Eja 18.11.2021 § 18) liitteenä 4.

## Tontin vuokraaminen hakijalle osto-oikeudella

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista osto-oikeudella päätösesityksen mukaisesti 31.12.2051 saakka.

Kaupunginvaltuusto on 30.3.2016 (84 §) vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet osto-oikeudella, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata hotellihanketta varten 31.12.2075 saakka. Päätös on kuitenkin koskenut



eri käyttötarkoitusta, hotellia, kuin nyt esitettävä vuokraus ja sen mukaan osto-oikeutta olisi tullut käyttää viimeistään 31.12.2020.

Päätöspöytäkirja (Kv 30.3.2016 § 84) liitteenä 5.

Hakijan edellä esitelty toimistohanke soveltuu hyvin kyseiselle tontille. Hanke toteutuessaan edistää myös alueen rakentumista ja kehittämistä sekä on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

#### Tontin vuokra ja myyntihinta

Tontin vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30,75 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyrahassa noin 630 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2049).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen ja markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella 15.12.2021 ja Newsec 10.12.2021).

Tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi osto-oikeusehto. Tontin myyntihinta olisi sama kuin vuokrahinta. Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi n. 3,9 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto on 30.3.2016 (84 §) vahvistanut, että tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen voidaan ottaa osto-oikeus. Em. osto-oikeus on kuitenkin vanhentunut, kuten edellä on kerrottu.

Osto-oikeuden ottaminen tontin vuokrasopimukseen on edelleen perusteltua, koska kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaan hotelli- ja toimistotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä ja vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä.

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus osto-oikeudella on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukainen lukuun ottamatta sitä, että hakijalle esitetään vuokrattavaksi po. tontti ilman julkista tonttihakua.

Tontti on ollut varattuna jo pitkään hakijalle ja sitä koskevat neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.



## Maanvuokrasopimuksen ehdot

Tontin maanvuokrasopimus tullaan tekemään tämän päätösesityksen mukaisten ehtojen lisäksi noudattaen pääosin tavanomaisia liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit –tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

## Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6-kohdan mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 (865 §) päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen voi päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Liite\_1\_hakemus
- 2 Liite\_2\_havainnekuva
- 3 Liite\_3\_12246
- 4 Liite\_4\_Eja\_ptk\_Varauksen\_jatkaminen
- 5 Liite\_5\_Vuokraus- ja myyntiperusteet kvsto 30.3.2016 § 84

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1



15.02.2022

Asia/15

Kaupunki

Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5