



## § 240

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan tekemiseksi osoitteessa Kansakoulukatu 3 sijaitsevaa rakennuksesta ja tontista 162/3 sekä tilojen vuokraamisesta kaupungin käyttöön

HEL 2018-004932 T 10 01 01 01

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Risto Heikkinen, Projektipäällikkö, puhelin: 310 23101  
risto.heikkinen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 4. kaupunginosassa korttelin 162 tontti 3 ja sillä sijaitseva rakennus osoitteessa Kansakoulukatu 3, kiinteistötunnus 91-4-162-3, CapMan Nordic Real Estate II FCP-RAIF/ perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun seuraavin ehdoin:

1.

Kauppahinta on yhdeksäntoistamiljoonaa viisisataatuhatta (19 500 000) euroa.

2.



Kauppahinta maksetaan yhdessä erässä.

3.

Kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman. Vuokrasopimus ja rasitesopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.

4.

Muilta osin noudatetaan kauppakirjan (liite nro 1) ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki vuokraa käyttöönsä osoitteessa Kansakoulukatu 3 sijaitsevan rakennuksen ylimenokaudeksi kaupanteosta 30.6.2020 asti kuukausihintaan kahdeksankymmentäyksituhatta kaksisataaviisikymmentä (81 250,00) euroa (+ alv.). Vuokralainen vastaa rakennuksen ylläpidosta vuokrasopimuksessa mainitulla tavalla ja lisäksi vastaa hallinta-ajaltaan kohteen kiinteistöverosta. Vuokralaisella on oikeus jatkaa 1.7.2020 jälkeen kohteen vuokraamista enintään 4 kuukauden ajaksi. Vuokrasopimus on liitteenä nro 2. Kohteen kokonaisvuokraksi muodostuu noin 97 000 – 102 000 euroa (+ alv.) sisältäen pääomakulun lisäksi vuosittaisen ylläpidon, kiinteistöveron sekä kiinteistövakuutuksen, jotka laskettuna vuokratulle alalle on noin 14,82 – 15,52 euroa/m<sup>2</sup>/kk (+ alv.). Kampin alueen uusien toimistovuokrasopimusten keskivuokra on 20 - 25 euroa/m<sup>2</sup>/kk (+ alv.). 1.7.2020 jälkeen lisävuokrakuukausien hinta on 133 995,00 €/kk (+ alv.).

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja huoneenvuokrasopimuksen liitteineen sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Yhteenveto

Kiinteistövirasto on järjestänyt kohteen osalla kilpailutuskierroksen keuhällä 2015. Kierros ei tuottanut haluttua tulosta. Syksyllä 2017 päätettiin kohdennetulla neuvottelumenettelyllä hakea kohteelle ostaja. kiinteistöjen kehittäminen -yksikkö on neuvotellut CapManin edustaman rahaston kanssa rakennuksen ja tontin myymisestä yhteishintaan 19 500 000 euroa. CapManin edustama rahasto on esittänyt sitovan tarjouksen 26.4.2018.



Rakennuksen pääkäyttäjät ovat maankäytön yleissuunnittelu ja asemakaavoitus -palvelut, jotka siirtyvät työn alla olevaan kaupunkiympäristö-taloon Työpajankatu 8:aan. Tontilla sijaitseva nykyinen toimistoraken-nus on tarkoitus peruskorjata ja säilyttää.

Kiinteistökauppa on kaupungin kannalta perusteltu, sillä sen seurauk-sena välttävissä kunnossa oleva rakennus saa uuden elinkaaren ja uudet käyttäjät. Samalla kauppa toteuttaa osaltaan 135 miljoonan eu-ron kiinteän omaisuuden myyntitavoitteen saavuttamista sekä kaupun-ginhallituksen 16.12.2013 (1360 §) antamaa kehotusta myydä teknisten virastojen käytössä olevat rakennukset ja tontit.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen aikataulu

Ostaja hakee tarvittavat luvat peruskorjauksen toteutusta varten. Maan-käytön yleissuunnittelu ja asemakaava yksikkö pääsevät muuttamaan aikaisintaan kesäkuussa 2020 Kalasatamaan osoitteeseen Työpajan-ku 8.

Ostajan tavoitteena on käynnistää nykyisen rakennuksen peruskorjaa-minen loppuvuodesta 2020.

### Tietoja ostajasta

CapMan Nordic Real Estate II- rahasto (CMNRE II) on CapManin toi-nen pohjoismainen aktiiviseen arvонуontiin keskittyvä rahasto. Rahas-tolla on yhteensä 425 milj. euroa pääomaa pohjoismaisilta, eurooppa-laisilta ja yhdysvaltalaisilta institutionaalisilta sijoittajilta ja sen sijoitus-kapasiteetti lainarahoitus mukaan luettuna on yli miljardi euroa. CMN-RE II – rahasto sijoittaa pääasiassa pohjoismaisiin kasvukeskuksissa sijaitseviin toimisto-, liike- ja asuinkiinteistöihin. CapMan Real Estaten pohjoismaiseen tiimiin kuuluu yli 30 kiinteistöalan ammattilaista Helsingissä, Tukholmassa ja Kööpenhaminassa. CapMan Real Estate hallinnoi tällä hetkellä 1,7 miljardin euron varoja ja ensimmäinen rahasto pe-rustettiin vuonna 2005.

CapMan on johtava pohjoismainen sijoitus- ja erikoistunut varainhoito-yhtiö ja sen palveluksessa on noin 110 pääomasijoittamisen ammatti-laista. CapManin hallinnoitavien pääomien määrä on yhteensä noin 2,3 miljardia euroa.

### Asemakaava tiedot

Asemakaava tontilla 091-4-162-3 on voimassa oleva asemakaava nro 10948, joka on vahvistettu pvm 17.4.2001. Rakennus on toimistoraken-nusten korttelialuetta (KT merkintä).



Tontin 162-3 pinta-ala on 2.334 m<sup>2</sup> ja sille on rakennettu noin 7.372 kem<sup>2</sup> kokoinen toimistorakennus, jonka vuokrattava huoneistoala on runsaat 6.500 m<sup>2</sup>.

Kopio asemakaavasta on liitteenä 3.

#### Maankäytön yleissuunnittelun ja asemakaavoituksen uudet tilat

Kaavoitusyksiköt muuttavat aikaisintaan kesäkuussa 2020 uudisrakennukseen Kalasatamaan osoitteeseen Työpajankatu 8.

#### Perustelut

Kaupunginhallitus kehotti kiinteistövirastoa (nykyisin osa Kaupunkiympäristö toimialaa) 16.12.2013 (1360 §) ryhtymään toimiin, jotta teknisten virastojen käytössä nykyisin olevat rakennukset ja tontit saadaan hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla ne mahdollisimman tehokkaasti.

Neuvottelutulos vastaa noin 2 979 euroa/hyöty m<sup>2</sup>. Kohteen arvosta on hankittu ulkopuolisen asiantuntijan arviokirja. Neuvottelutulos vastaa kiinteistön markkina-arvoa.

Esittelijä pitää kiinteistön myymistä kaupungin edun mukaisena. Kauppa toteuttaisi osaltaan asetettua 135 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Risto Heikkinen, Projektipäällikkö, puhelin: 310 23101  
risto.heikkinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristöluonnos Kansakoulukatu 3
- 2 Vuokrasopimusluonnos Kansakoulukatu 3
- 3 Asemakaava

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano