



06.03.2023

Asia/8

## § 150

### V 15.3.2023, Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen toimitilatontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20799/1)

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 toimitilatontin 20799/1 tai siitä muodostettavan tontin vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokraus- ja osto-oikeusperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12351
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala,  
maaomaisuuden kehittäminen ja  
tontit

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### 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

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



06.03.2023

Asia/8

## Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 7.4.2020 § 199 järjestää L3-varastomakasiinirakennusta koskevan konseptikilpailun. Kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttamiskelpoinen ehdotus kilpailualueella sijaitsevan makasiinirakennuksen kehittämiseksi. Kilpailulla haettiin rakennukselle ja tontilla sijaitsevalle teollisuusnosturille uutta omistajaa, joka suunnittelisi ja toteuttaisi rakennukseen monipuolisia kulttuuria, vapaa-aikaa ja yhdessäoloa palvelevia tiloja.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.11.2022 § 677 arviointiryhmän esityksen mukaisesti valita kilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estate Oy:n ehdotuksen.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 6.2.2023 § 5 varata Jätkäsaaren ohjeellisen tontin 20799/1 ja sillä sijaitsevan L3-varastomakasiinirakennuksen Cobbleyard Real Estate Oy:lle 31.12.2024 saakka makasiinirakennusta koskevan konseptikilpailun voittaneen hankkeen jatkosuunnittelua varten. Varaus päättyy 31.12.2023, mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.

## Asemakaava- ja kiinteistötilanne

L3-varastomakasiinirakennus sijaitsee tontilla, jolla on voimassa 31.3.2017 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 12351. Asemakaavan mukaan ohjeellinen tontti 20799/1 kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas suojeltava rakennus (KTY/s). Kiinteistöön kuuluu käytöstä poistunut suojeltu satamanosturi.

Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palveluita, myymälä-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

Tontin voimassaolevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakartta on esityksen liitteenä 2.

## Vuokrausperiaatteet

Ohjeellinen tontti 20799/1 tai siitä muodostettava tontti vuokrataan pitkäaikaisesti. Vuokra-aika on 50 vuotta ja sen alkamisesta päätetään erikseen. Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena alla esitetyjä käyttötarkoitusten mukaisia kerrosneliömetrihintoja.



Cobbleyard Real Estate Oy on tehnyt konseptikilpailun voittaneeseen suunnitelmaansa perustuen kilpailuohjelmassa ilmoitetun mukaisesti kaupungille tontin rakennusoikeudesta 4 200 000 euron arvoisen osto-tarjouksen. Vuokrakauden alkaessa tontista perittävä vuosivuokra on siten 210 000 euroa.

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 suurelta osin ikkunatonta teknistä tai kausiluontoista kylmää tilaa.

Cobbleyard Real Estate Oy:n 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 kaupungin ja Cobbleyard Real Estate Oy:n välillä käytyjen neuvottelujen perusteella 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>

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti. Perusindeksinä käytetään maanvuokraamista koskevan päätöksen ajankohtana viimeisimmäksi julkaistua elinkustannusindeksin pistelukua.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 4.

Vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

## Myyntiperiaatteet

Tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetään osto-oikeusehto.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten ja niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan kaupunki luovuttaa hankkeen toteuttajan valinnan mukaan tontit pääsääntöisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin myytäessä kaupungin omistama rakennus, mikäli tontin luovuttamisella myymällä tai



06.03.2023

Asia/8

osto-oikeuksin vuokraamalla voidaan arvioida olevan rakennuksen myyntiä tai kaupungin muita strategisia tavoitteita tukeva vaikutus.

L3-makasiinirakennuksen 17.4.2020 päivätyssä, kaupunkiympäristölautakunnan 7.4.2020 § 199 hyväksymässä kilpailuohjelmassa todetaan tontinluovutuksen osalta, että kaupunki luovuttaa tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Lisäksi kilpailuohjelmassa todetaan, että kilpailun neuvotteluvaiheessa voidaan neuvotella maanvuokrasopimukseen mahdollisesti sisällytettävästä osto-oikeudesta, ja että neuvottelut osto-oikeudesta riippuvat jatkoneuvotteluihin valitun konseptisuunnitelmien kokonaisuudesta. Osto-oikeutta koskeva neuvottelumahdollisuus sisällytettiin kilpailuohjelmaan, koska sen katsottiin lisäävän kilpailuun osallistumisen houkuttelevuutta. Kilpailuohjelma on oheismateriaalissa.

Osto-oikeuden lisääminen vuokrasopimukseen on perusteltua myös hankkeen toteutumisedellytysten varmistamiseksi ja siksi, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua.

Kaupungin intressien turvaamiseksi myyntiä ei toteuteta välittömästi, vaan osto-oikeuden toteuttamisen edellytykseksi asetetaan, että vuokra-alueella sijaitseva rakennus on korjattu olennaisilta osin maanvuokrasopimukseen liitettävän suunnitelman mukaisesti. Mikäli osto-optiota käytetään, tonttikauppa toteutetaan seuraavin olennaisin ehdoin:

- 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.

Vuokra-alueen osto-oikeus määritetään samoin periaattein kuin edellä todettu tontin maanvuokra. Tontin kauppahinta on 4 200 000 euroa, jota tarkistetaan myyntihetkellä elinkustannusindeksin pisteluvun muutoksen mukaisesti siten, että perusindeksinä käytetään maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevaa indeksiä. Elinkustannusindeksin pisteluvun laskiessa kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta.

Vuokraus- ja myyntiperiaatteet perustuvat ulkopuoliseen arviolausuntoon. Lausunnon perusteella tarjoajaa on pyydetty tarkistamaan tarjoustaan. Esitettävät hinnat vastaavat käyppiä arvoja.

Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Toimivalta ja delegointi

**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



06.03.2023

Asia/8

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 vuokrauksiin liittyviä vuokrauseriaatteita. Yritystonttien maanvuokrauksen nykykäytäntöön päätöksellä ei ole vaikutusta.

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

Sen jälkeen 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, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa tonttipäällikkö päättämään tontin myymisestä osto-oikeuden perusteella.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokraus- ja osto-oikeuseriaatteet
- 2 Asemakaava nro 12351
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

**Oheismateriaali**

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**



06.03.2023

Asia/8

### Ote

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala,  
maaomaisuuden kehittäminen ja  
tontit

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Esitysteksti

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

### Päätöshistoria

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 06.02.2023 § 5

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeellisen tontin 20799/1 ja sillä sijaitsevan makasiinirakennuksen kilpailuehdotuksen jatkosuunnittelua varten Cobbleyard Real Estate Oy:lle (y-tunnus 2747750-3) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, joka on kooltaan noin 6 000 m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja (23.11.2021).

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maarttola(a)hel.fi



06.03.2023

Asia/8

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

## Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 677

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



06.03.2023

Asia/8

29.11.2022 Ehdotuksen mukaan

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