



## § 154

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle esisopimuksen ja kiinteistökaupan tekemiseksi osoitteessa Pohjois-Esplanadi sijaitsevasta rakennuksesta ja tontista 091-2-32-8

HEL 2021-002817 T 10 01 01 01

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

#### Käsittely

Palautusehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta päättää palauttaa asian valmisteluun kiinteistöön kohdistuvan laajemman kiinnostuksen kartoittamiseksi ja tarvittaessa kilpailullisen menettelyn järjestämiseksi.

Kannattaja: Atte Kaleva

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Esisopimus
- 3 Kaupakirjaluonnos

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

A

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen esisopimuksen, jonka mukaan Helsingin kaupunki sitoutuu myymään Helsingin kaupungin 2.



kaupunginosassa korttelin 32 tontin 8 ja sillä sijaitsevan rakennuksen osoitteessa Pohjois-Espanadi 19 (kiinteistötunnus 91-2-32-8), CapManin hallinnoimalle rahastolle/perustettavalle yhtiölle/ seuraavin purkavin ehdoin:

- asemakaavamuutos saa lainvoiman
- kauppa toteutetaan 31.1.2023 mennessä.

## B

Kaupunginhallitus myy Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa korttelin 32 tontin 8 ja sillä sijaitsevan rakennuksen osoitteessa Pohjois-Espanadi 19 (kiinteistötunnus 91-2-32-8), CapManin hallinnoimalle rahastolle /perustettavalle yhtiölle/seuraavin ehdoin:

1. kauppahinta on 15 500 000 euroa
2. kauppahinta maksetaan kahdessa erässä
3. muilta osin noudatetaan liitteenä 3 olevan kauppakirjan ehtoja.

## C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus tiimipäällikön tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan esisopimuksen ja kauppakirjan sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

## Esittelijän perustelut

### Yhteenveto

Kaupunkiympäristön toimiala on käynyt syksyllä ja talvella 2020 - 2021 kaupan kohdetta koskevat tekniset ja kaupalliset neuvottelut ostajan edustajien kanssa. Ostaja on esittänyt kaupan kohteesta sitovan ostarjouksen 16.3.2021.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 091-2-32-8 ja sillä sijaitsevan toimisto- ja liikerakennuksen. Rakennus on tyydyttävässä kunnossa. Rakennuksessa on tällä hetkellä kaupunginkanslian elinkeino-osaston toimitiloja sekä katutasolla liiketiloja. Kaupungin alustavien suunnitelmien mukaan rakennuksen toiminnallisia päivityksiä olisi ryhdytty tekemään elinkeino-osaston kehittämishankkeena keväällä 2021 ja alustavan puitaika-aulun mukaan peruskorjaus oli tarkoitus toteuttaa rakennuksessa 2030-luvun alussa. Elinkeino-osastolla ei kuitenkaan ole tarvetta tiloille 30.5.2022 jälkeen. Elinkeinopalvelut keskitetään moderneihin monikäyttöisiin ja kustannustehokkaisiin tiloihin toisaalle. Tilojen haku on käynnissä. Kaupungilla ei siten ole rakennukselle oma käyttötarvetta



palvelutuotannossa 30.5.2022 jälkeen. Näin ollen ei myöskään ole kaupungin intressissä peruskorjata rakennusta.

Ostajan tarkoituksena on peruskorjata ja säilyttää rakennus siten, että samalla peruskorjataan ostajan omistama viereinen kiinteistö osoitteessa Pohjois-Esplanadi 21. Rakennukset voidaan remontin myötä rakentaa kerroksittain toiminnallisesti yhteen.

Kiinteistökauppa on kaupungin kannalta perusteltu, sillä sen seurauksena tyydyttävässä kunnossa oleva rakennus saa uuden elinkaaren ja uudet käyttäjät. Myynti toteuttaa kaupungin strategista linjausta myydä niitä kiinteistöjä, joilla ei ole omaa tarvetta palvelutuotannossa. Samalla kaupungin korjausvelka vähenee.

#### Hankkeen aikataulu

Ostajan tarkoituksena on remontoida ja säilyttää tontilla sijaitseva toimisto- ja liikerakennus siten, että toimenpiteiden avulla mahdollistetaan Pohjois-Esplanadi 19 ja 21, jonka CapMan omistaa rahastojensa kautta, kytkemällä toiminnallisesti osaksi yhtä kokonaisuutta.

Ostaja hakee tarvittavat luvat peruskorjauksen toteutusta varten. Kohteen peruskorjauksen suunnittelu on aloitettu toiminnallisella ideoinnilla ja suunnitelmalla.

#### Tietoja ostajasta

CapMan Oyj on 1980-luvulla perustettu pääomasijoitusyhtiö. Se on Helsingin pörssissä noteerattu yritys, joka toimii useassa maassa. Yhtiö hallinnoi useita rahastoja, joiden yhteisarvo on noin 3,8 miljardia euroa. CapMan ja hallinnoimansa rahastot omistavat ja hallinnoivat yli 2 miljardin euron arvosta kiinteistöjä eri puolilla Pohjoismaita. Kiinteistöomistusten kautta ostaja tuntee Helsingin keskustan alueen ja yrityksellä on vahvaa näyttöä Helsingin keskustan kehittämisestä.

#### Asemakaava tiedot ja tietoja rakennuksesta

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8980, joka on vahvistettu 12.2.1988. Lisäksi alueella on voimassa maanalainen asemakaava (nro 11300). Rakennus on merkitty kaavassa yhteiskuntaa palvelevaksi toimistorakennukseksi (YH). Tarkoituksena on hakea rakennusta koskeva kaavamuutos, jossa rakennuksen kaavamerkintä muutetaan liike- ja toimistorakennukseksi. Voimassa olevassa asemakaavassa pääosa korttelista on kaavoitettu merkinnällä KL (toimisto- ja liikerakennus). Koko kortteli on voimassa olevassa kaavassa merkitty suojelumerkinnällä. Lisäksi kiinteistö kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristö alueeseen (RKY).



Tontin pinta-ala on 1 371 m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee noin 3 200 k-m<sup>2</sup> kokoinen toimisto- ja liikerakennus. Rakennuksen ensimmäinen vaihe on valmistunut vuonna 1816, jonka jälkeen rakentui Unioninkadun varsi ja viimeisenä pohjoinen siipi. Rakennuksessa on tehty mittava remontti vuonna 1965. Tällöin rakennus purettiin sisältä varsin laajasti ja kantava runko uusittiin melkein kokonaan julkisivua ja muutamaa sisätilaa lukuun ottamatta.

#### Kohteen myynti

Kaupunginhallitus on 17.6.2019 § 453 hyväksynyt Helsingin kaupungin kiinteistöpoliittisen ohjelman ja sisäilmaohjelman 2018 - 2028 sekä näiden asiakirjojen toteuttamisohjelman. Lisäksi kaupunginhallitus on 22.6.2020 § 400 päättänyt Helsingin kaupungin toimitilastrategiasta. Kiinteistöpoliittisen ohjelman mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.

Ottaen huomioon rakennuksen mittava korjausvelka ja että kaupunginkanslian elinkeino-osastolle on löydettävissä tarkoituksenmukaiset ja nykyaikaiset toimistotilat on kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti kannattavaa luopua kiinteistön omistuksesta.

#### Kauppahinta

Kauppahinta on noin 4 844 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kohteen arvosta on saatu Newsec Valuation Oy:n arviolausunto 22.1.2021 sekä Jones Lang LaSalle Finland Oy:n arviolausunto kesäkuussa 2020.

Lausuntojen perusteella voidaan todeta, että kauppahinta on kohteen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen alueen käyvän hintatason mukainen.

Kauppa toteuttaa Helsingin kaupungin kiinteistöjen omistusstrategiaa luopua niistä kiinteistöistä, joilla ei ole omaa käyttöä palvelutuotannossa. Samalla se mahdollistaa Helsingin keskustavision toteuttamista. Kaupan myötä mahdollistuu tarkoituksenmukaisen ja kokoisen kiinteistöjen kehittämishankkeen toteutus.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden myynnistä, silloin kun luovutettavan omaisuuden arvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



30.03.2021

Asia/4

Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Esisopimus
- 3 Kauppakirjaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho  
Rya/Tilat/Yritystilat-yksikkö/Rasimus  
Maka/Make/Maaomaisuuden hallinnantuki/Sopimukset ja toiminnanoh-  
jaus/Mäkituomas

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.03.2021 § 139