



23.06.2021

**40 §****Toimitilatontin vuokraaminen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle rakennusluvan hakemista ja rakennuksen purkamista varten (Katajanokka, kaavatontti 8193/1)**

HEL 2021-007267 T 10 01 01 02

Katajanokanlaituri 4

**Päätös**

Tontti-yksikön päällikkö päätti

- vuokrata Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (y-tunnus 0533297-9) toimisto- ja hotellihankkeen rakennusluvan hakemista ja rakennuksen purkamista varten Helsingin Katajanokalla sijaitsevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12654 mukaisen korttelin 8193 tontin nro 1 (pinta-ala 5 430 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 16 400 k-m<sup>2</sup> + 620ma, Katajanokanlaituri 4) 15.6.2021 - 14.6.2022, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus tai muu luovutus mahdollisesti alkaa
- vuokralaisen on noudatettava kaupungin päättämiä varausehtoja
- kokonaisvuokra on 141 536,67 euroa, sen eräpäivä on 15.12.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä. Vuokra kuitenkin palautetaan vuokralaiselle täysimääräisesti, jos asemakaavan muutosehdotus nro 12654 ei tule voimaan 31.12.2025 mennessä ja rakennuslupaa ei siten saada hankkeelle.
- vuokralainen on tietoinen, että tontin myyntihinta- ja/tai pitkäaikainen vuokrahinta voivat poiketa edellä mainitusta yksikköhinnasta, jos kaupunginvaltuuston hyväksymät vuokraus- ja myyntiperiaatteet poikkeavat edellä käytetyistä vuokrausperusteista
- hotellirakentamisen osuus saa olla enintään 2/3 kaavanmukaisesta kerrosalasta.
- vuokralaisella on oikeus purkaa vuokra-aikana tontilla oleva kaupungin omistaman rakennuksen maanpäällinen osa. Kaupunki korvaa vuokralaiselle kaupungin omistuksessa olevan rakennuksen purkamisesta aiheutuvat perustellut ja toteennäytetyt kustannukset tontin kauppahinnassa tai pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa kaupunginvaltuuston päättämien vuokraus- ja myyntiperiaatteiden mukaisesti edellyttäen, että purkamisesta aiheutuvista toimenpiteistä ja nii-



23.06.2021

den yksikköhinnoista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Vuokralainen on velvollinen pitämään tarkasti kirjaa edellä mainituista purkukustannuksista ja valvomaan kustannusten tarpeellisuutta ja kohtuullisuutta kaupungin edun kannalta. Tämä kaupungin korvausvelvollisuus on voimassa siitä riippumatta, saadaanko tonttia koskeva kiinteistökauppa tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus aikaan.

- rakennuksen maanpäällisen osan purkamisesta on saatu 19.4.2021 Purkupiha Oy:n tarjous, jonka suuruus on 643 800 euroa. Kaupungilla on oikeus asettaa valvoja valvomaan rakennuksen purkua. Purun arvioitu kokonaiskustannus on 1 454 700 euroa (alv 0 %). Liitteenä 2 kokonaisarvio purkukuluista.

- mikäli tontin myymisestä tai pitkäaikaisesta vuokraamisesta ei päästä sopimukseen, rahoitetaan purkutyö talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Purkukustannusten korvaamisen osalta noudatetaan soveltuvin osin tehtävässä sopimuksessa mainittuja periaatteita, ja tällöin kaupunki tekee kustannusten korvaamisesta erillisen korvauspäätöksen.

- rakennuksen maanalaisen osan purkamisesta sovitaan tontin kaupakirjassa tai pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa.

- vuokralaisen vastuut rakennuksen purkutyömaahan alkaa, kun purkutyö alkaa. Vuokralainen ilmoittaa purkutyön alkamisesta kirjallisesti vuokranantajalle ja RYA:lle viikkoa ennen töiden aloittamista

- mikäli rakennuksen maanalaista osaa ei päästä purkamaan välittömästi maanpäällisen osan jälkeen, tulee vuokralaisen kustannuksellaan tehdä tontti ja purkutyömaa turvallisiksi. Mikäli maanalaisen osan purkamisen viivästyminen aiheutuu muusta kuin vuokralaisesta johtuvasta syystä, kuten rakennusluvan käsittelyn viivästyminen, on vuokranantaja velvollinen korvaamaan tästä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset vuokralaiselle.

- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta ja maanrakennustöiden aloittamisesta sovitaan erikseen

- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle, mutta ei kuitenkaan vuokralaisen suorittaman purkamisen aikana. Mikäli vuokranantaja käyttää vuokra-aluetta, vuokra-alueeseen kohdistuvista vastuista ja velvoitteista vastaa vuokranantaja.



23.06.2021

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin myydä tai pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, luovutus viivästyy tai sen ehdoista ei päästä sopimukseen

- Maaperäehto

Kaupunki ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperässä on todettu pilaantumista. Vuokra-alueen maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten kaupungille suunnitelmat vuokra-alueen maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa kaupungille (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle, Johanna Hytönen, puhelin 09 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maarakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti. Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta. Kaupunki korvaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Selvyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolel-



23.06.2021

lelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta. Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun vuokra-alueelle rakennettava rakennus on asemakaavan nro 12654 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

- Aiempi käyttö/Vanhojen rakenteiden ja jätteiden poistaminen

Vuokra-alueella saattaa olla purettavan rakennuksen, josta aiheutuvista kustannuksista on todettu edellä, lisäksi muuta rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli edellä mainittujen poistamisesta arvioidaan aiheutuvan hankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta voidaan neuvotella Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.



23.06.2021

- vuokrasopimuksen voimaantulon edellytyksenä on, että vuokranantaja ja vuokralainen allekirjoittavat tätä vuokrausta koskevan maanvuokrasopimuksen

vuokraustunnus L1108-14

## Päätöksen perustelut

### Hakija ja hanke

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja rakennuksen purkamista varten.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle likimäärin asemakaavan osoittama 17 000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden suuruinen toimisto- ja hotellirakennus. Hotellirakentamisen osuus saa asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaan olla enintään 2/3 kerrosalasta.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Kiinteistökauppa tai pitkäaikainen maanvuokrasopimus osto-oikeudella on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen, tavoitteena syksy 2021.

### Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12654 (kvsto 5.5.2021 § 102) osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja sille saa rakentaa nelikerroksisen rakennuksen.

Tontin pinta-ala on 5430 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 17 020 k-m<sup>2</sup>. Alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2) ja osin satama-alueeksi.

### Varaustilanne

Hakija on kehittänyt Katajanokalle toimitilahankkeen. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on varannut alueen 24.6.2019 toimitilahankkeen kehittämistä varten 31.12.2021 saakka. Hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

### Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista ja rakennuksen purkamista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

### Vuokra-aika ja vuokran määrä

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



23.06.2021

Vuokra-aika on kaksitoista kuukautta, siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan, joka on keskimäärin noin 1 000 euroa/k-m<sup>2</sup>. Vuokra on määritetty 8 200 k-m<sup>2</sup> toimistorakennusoikeuden osalta 53 euroa/k-m<sup>2</sup> ja 8 200 k-m<sup>2</sup> hotellirakennusoikeuden osalta 48,25 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 1 063 ja 968 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2006). Maanalaisen rakennusoikeuden 620 k-m<sup>2</sup> yksikköhintana on käytetty puolta maanpäällisen toimistorakennusoikeuden osalta.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kolmea puolueetonta arvioijaa käyttäen.

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta. Tästä poiketen vuokra-aika on 12 kuukautta ja vuokralaisella on oikeus purkaa rakennuksen maanpäällinen osa.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 141 536,67 euroa ((8 200 k-m<sup>2</sup> x 53 euroa/k-m<sup>2</sup>)+( 8 200 k-m<sup>2</sup> x 48,25 euroa/k-m<sup>2</sup>) +( 620 k-m<sup>2</sup> x 26,5 euroa/k-m<sup>2</sup>)) x 0,05 x ind. 20,06 / 12 kk x 2 kk).

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.6.2021 esittää vuokraus- ja myyntiperiaatteita kaupunginhallitukselle, joka päätti 21.6.2021 esittää periaatteita kaupunginvaltuustolle. Esitettävä vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

#### Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehdot tontin käyttötarkoituksesta, maaperäehdot ja rakennuksen purkamista koskeva ehto. Tekninen johtaja on 15.6.2021 allekirjoittanut purkupäätöksen HEL 2021-007127 (§ 131).



23.06.2021

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muutoin kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

**Lisätiedot**

Ilkka Aaltonen, kiinteistökehitystiimin päällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaava\_12654\_kvsto
- 2 Arvio K6-rakennuksen purun kustannuksista 9.6.2021

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Lyhytaikainen vuokraus



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 40 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
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





23.06.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

10 (10)

23.06.2021

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 23.06.2021.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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