



14.06.2021

Asia/2

§ 459

V 23.6.2021, Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen toimitilatontille 8193/1 (Katajanokka)

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaava_12654_kvsto
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos_Silmu_20210520
- 4 Kauppakirjaluonnos_Silmu_20210525

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 24.6.2019 § 30 päättänyt varata tontin 8193/1 alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (Varma) 31.12.2021 saakka toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppanuuskaavoitusta varten. Suunnittelu on edennyt varauspäättökseen mukaisesti.



Varma on järjestänyt varausehtojen edellyttämän arkkitehtuurikilpailun. Helsingin Työkanava HeTy ry on ollut tontilla sijaitsevassa, kaupungin omistamassa rakennuksessa vuokralaisena. Kaupunkiympäristölautakunta on tontin varausta koskevassa esityksessä 7.5.2019 § 217 todennut, lautakunnan pitävän tärkeänä, että kaupunki pyrkii tarjoamaan mahdollisia uusia toimitiloja Helsingin Työkanava HeTy ry:lle ja sen alivuokralaisille mikäli ne joutuvat luopumaan nykyisistä Katajanokanlaituri 4, K6:n tiloista. Uudet korvaavat tilat ovat löytyneet Sörnäisistä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 5.5.2021 § 102 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12654. Asemakaavan muutoksessa tontti 8193/1 on osoitettu liike- ja toimistorakentamisen korttelialueeksi (K). Tontin maanpäällinen rakennusoikeus on 16 400 k-m², jonka lisäksi maanalaista tilaa saa toteuttaa 620 k-m². Enintään 2/3 rakennusoikeudesta saa olla hotellitilaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nelikerroksisen, pääosin puurakenteisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen alueelle. Rakennuksen pääkäyttäjiksi tulevat Stora Enso Oyj sekä hotellioperaattori.

Asemakaavakartta on esityksen liitteenä 2.

Maaperä

Tontin maaperässä on todettu pilaantumista. Tontin maaperä puhdistetaan Varman toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden antaman pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti. Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Maaperän puhdistamisesta sovitaan tarkemmin maanvuokrasopimuksessa tai kauppakirjassa.

Vuokraus- ja myyntiperiaatteet

Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden mukaan tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tai myydä. Vuokrasopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja on voimassa 31.12.2080 asti. Tontin vuosivuokra tai myyntihinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa 53 euron kerrosneliömetrihintaa toimistorakennusoikeuden osalta ja 48,25 euron kerrosneliömetrihintaa hotellirakennusoikeuden osalta. Hinta sidotaan elinkustannusindeksiin. Tämän hetken indeksin (20,06) mukaan hinnat ovat noin 1 063 euroa ja 968 euroa kerrosneliömetriltä. Maanalaisen rakennusoikeuden hinta on puolet toimisto- tai hotellirakennusoikeuden hinnasta. Periaatteet ovat voimassa 31.12.2025 asti.



Arvonmäärityksessä on käytetty markkinaehtoisuuden varmistamiseksi apuna kolmea ulkopuolista kiinteistöarvioijaa (Gem Valuation Oy, Caltella Property Oy ja Newsec Valuation Oy). Saadut arviolausunnot ovat oheismateriaalissa. Tontin pohjarakentamisen kustannuksia on arvioinut Ramboll Finland Oy.

Asemakaavan mukaisen kerrosalan ja edellä mainittujen hintojen perusteella tontin vuosivuokraksi tulisi noin 850 000 euroa ja myyntihinnaksi noin 17 miljoonaa euroa.

Edellä mainitusta alueen markkina-arvon mukaisista rakennusoikeuksien hinnoista voidaan vähentää kaupungin omistaman rakennuksen purkukulut kilpailutettujen toteutuneiden purkukustannusten mukaan. Purkukustannukset huomioidaan maanvuokrasopimuksessa tai kiinteistökaupan yhteydessä. Rakennuksen purkaminen on tarkoituksenmukaista ja kustannustehokasta toteuttaa talonrakentamisen yhteydessä muun muassa kaivannon tukemisen takia. Alustava arvio rakennuksen maanpäällisen osan purkamisesta on noin 850 000 euroa.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä 3 ja kauppakirjaluonnos on liitteenä 4.

Osto-oikeus

Vuokrasopimuksen mukaan tontin vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin siten, että osto-oikeus päättyy viimeistään 31.12.2030.

Toimivalta ja tontin luovuttaminen

Hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet (7 luku 1 § 8 kohta) sekä päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa (7 luku 1 § 6 kohta).

Tontti luovutetaan Varmalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Linjausten (3.2) mukaan kaupunki luovuttaa hankkeen toteuttajan valinnan mukaan muun muassa toimistotontit myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut myynti- ja vuokrausperiaatteet 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.



14.06.2021

Asia/2

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa tonttipäällikkö päättämään tontin myymisestä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaava_12654_kvsto
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos_Silmu_20210520
- 4 Kauppakirjaluonnos_Silmu_20210525

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varma

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta