



16.03.2016

Kaj/7

## § 79

### **Vuokrauserusteet ja osto-oikeuden sisällyttäminen toimisto- ja hotellitonttien vuokrasopimukseen (Länsisatama, korttelin 20007 tontit 20 ja 21, Jätkäsaarenlaituri 1, Wood City)**

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

#### **Päätös**

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### **Päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m<sup>2</sup>) ja tontti 20007/21 (091-020-0007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m<sup>2</sup>) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m<sup>2</sup>) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m<sup>2</sup>) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

## Tiivistelmä

Jätkäsaaren toteutettavan puurakenteisen Wood City -korttelin toimisto- ja hotellitonteille esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määräämistä. Toimistotontin kerrosneliömetrihinnaksi esitetään n. 630 euroa vastaavaa hintaa ja hotellitontille n. 520 euroa vastaavaa hintaa.



## Esittelijän perustelut

### Tietoja hankkeesta

Korttelin 20007 tonteille 18, 20 ja 21 suunnitellaan puurakenteista kokonaisuutta, johon toteutetaan asuntoja, toimistoja, hotelli sekä kaikkia kolmea tonttia palveleva pysäköintilaitos. ATT vastaa asuntorakentamisesta. Toimisto- ja hotellitontit sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen ovat SRV:n vastuulla. Puurakentamisen osaamista hankkeisiin tuo yhteistyökumppani Stora Enso.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontit kuuluvat asemakaavan nro 12246 alueeseen. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja tuli voimaan 18.7.2014.

Tontin 20007/20 pinta-ala on 4 816 m<sup>2</sup> ja toimistorakennusoikeus 12 800 k-m<sup>2</sup> sekä pysäköintilaitoksen rakennusoikeus 5 300 m<sup>2</sup>. Hotellitontin 20007/21 pinta-ala on 1 398 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 200 k-m<sup>2</sup>.

### Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 60 vuotta, vuoden 2075 loppuun saakka.

### Vuokran määrä

Toimistotontille 20007/20 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 33 euroa. Hintatasossa 1/2016 (ind. 19,06) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 630 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 403 000 euroa.

Hotellitontille 20007/21 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27,30 euroa. Hintatasossa 1/2016 (ind. 19,06) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 520 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 138 000 euroa.

Esitetyt hinnat perustuvat tonttiosaston käytettävissä olevaan ulkopuoliseen arviolausuntoon.

### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 14.9.2011 § 157 vahvistanut vuokrausperusteet ja osto-option Ruskeasuon toimistotontille (Aitio Business Park) osoitteessa Mannerheimintie 113. Niiden mukaan vuosivuokra ja tontin



myyntihintaa määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa 610 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 26.11.2014 § 370 vahvistanut vuokrausperusteet Jätkäsaaren tornihotellille ja kongressikeskukselle. Niiden mukaan tornihotellin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 24,80 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa 473 euroa. Tornihotellin ja kongressikeskuksen rakennusoikeus on 21 437 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuusto on 25.8.2010 (§ 185) vahvistanut vuokrausperusteet Taivallahden kylpylähotellille. Niiden mukaan kylpylähotellitontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa noin 495 euroa. Taivallahden kylpylähotellitontin rakennusoikeus on 12 300 k-m<sup>2</sup>.

#### Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään osto-optiota molemmille tonteille. Myyntihinta olisi sama kuin vuokrahinta, mutta siihen lisättäisi kahden prosentin vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Vuokralaisen tulisi käyttää osto-optiota kolmen vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2020. Tällä hetkellä toimistotontin myyntihinta olisi noin 8,05 miljoonaa euroa ja hotellitontin noin 2,76 miljoonaa euroa.

#### Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kartta, päivätty 10.12.2013, muutettu 9.5.2014
- 3 Tonttijako 12560

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



16.03.2016

Kaj/7

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.02.2016 § 184

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m<sup>2</sup>) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m<sup>2</sup>) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m<sup>2</sup>) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m<sup>2</sup>) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:



1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 57

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 495, Jätkäsaarenlaituri 1 ja 3

Esitys

A



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m<sup>2</sup>) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m<sup>2</sup>) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m<sup>2</sup>) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m<sup>2</sup>) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kau-



16.03.2016

Kaj/7

pantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaup-  
pakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-optio on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopi-  
muksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiin-  
teistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi