



30.03.2016

Kaj/3

**§ 84**

**Vuokrausperusteet 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**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

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 korjattu 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.

## Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Jape Lovén valtuutettu Yrjö Hakasen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi ilman osto-oikeutta.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

1 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Jape Lovénin palautusehdotus hyväksytty.



JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi ilman osto-oikeutta.

Jaa-äännet: 69

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Björn Månsson, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Dennis Pasterstein, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Wille Rydman, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 11

Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Jape Lovén, Sami Muttilainen, Pertti Villo

Tyhjä: 3

Mari Rantanen, Tomi Sevander, Anna Vuorjoki

Poissa: 2

Matti Enroth, Thomas Wallgren

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

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



30.03.2016

Kaj/3

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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.



30.03.2016

Kaj/3

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. Myyntihintaa olisi sama kuin vuokrahinta, mutta siihen lisättäisiin 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 myyntihintaa olisi noin 8,05 miljoonaa euroa ja hotellitontin noin 2,76 miljoonaa euroa.

#### Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



30.03.2016

Kaj/3

**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

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginvaltuusto 16.03.2016 § 79

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

Kaupunginhallitus 29.02.2016 § 184

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

A

**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



30.03.2016

Kaj/3

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.



30.03.2016

Kaj/3

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

3

Osto-oikeus 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

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 kiinteistölautakun-  
ta oikeutetaan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkä-  
saarenlaituri 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 eh-  
doin:

1

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

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra mää-  
rätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu





30.03.2016

Kaj/3

1951 = 100<sup>o</sup> 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 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-optio 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



30.03.2016

Kaj/3

---

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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