



09.09.2020

Asia/6

## § 196

### Myynti- ja vuokrausperiaatteiden määrittäminen toimitilatontille (Länsisatama, Ruoholahti, KTY tontti 20798/1)

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilatontin 20798/1 myynti- ja vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet tontti 20798\_1\_270520
- 2 Asemakaava\_voimassa\_12597
- 3 Maanvuokrasopimuksen\_vähennykset

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 7.5.2018, 25 § päättänyt varata noin 5200 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen Ruoholahdesta NCC Property Development Oy:lle 31.12.2020 saakka toimistohankkeen suunnittelua varten. Alue sijaitsee Ruoholahdessa K. A. Fagerholmin aukiolla (katu-



ja liikennealue). Hankkeen suunnittelu on edennyt varauspäätöksen mukaisesti ja sille on haettu rakennuslupaa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa 6.5.2020 voimaan tullut asemakaava nro 12597. Tontti on asemakaavassa osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KTY). Asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 22 200 k-m<sup>2</sup> toimistotilaa, jonka lisäksi on toteutettava vähintään 800 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

Asemakaavan ote on liitteenä 2.

#### Vuokraus- ja myyntiperiaatteet

Tontti on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella osto-oikeuksin tai myydä. Maanvuokrasopimus alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen ja on voimassa 31.12.2080 saakka.

Tontin myyntihinta ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa 36,62 euron kerrosneliömetrihintaa (nykyarvo noin 720 €/k-m<sup>2</sup>) toimitorakennusoikeuden osalta ja 27,47 euron kerrosneliömetrihintaa (nykyarvo noin 540 €/k-m<sup>2</sup>) liikerakennusoikeuden osalta.

Arvonmäärityksessä on käytetty kahden ulkopuolisen asiantuntijan antamaa arviolausuntoa. Asemakaavan mukaisen kerrosalan ja edellä mainittujen hintojen perusteella tontin vuosivuokra on noin 820 000 euroa ja myyntihinta noin 16,4 miljoonaa euroa. Lausunnot ovat oheismateriaalissa.

Edellä mainitusta alueen markkina-arvon mukaisista rakennusoikeuksien hinnoista voidaan vähentää tontin erityispiiteistä johtuvia normaalia rakentamiseen verrattuna poikkeavia rakennuskustannuksia sekä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannuksia.

Muun muassa johtosiirtoihin tarvittavan kaivannon toteuttamisessa saavutetaan merkittäviä säästöjä, kun kaivanto tehdään osana muita tontin rakentamistöitä. Muita normaalia poikkeavia kustannuksia aiheuttavat muun muassa väestönsuojan sisäänkäynnin siirto, raitiolinjoiden purku, poikkeava patoamiskorkeus, Rumba-patsaan siirto sekä pysäköintilaitoksen hissit. Kustannukset huomioiden tontin myyntihinta tulee olemaan noin 14,5 miljoonaa euroa (630 €/k-m<sup>2</sup>).

Lista vähennyksistä on liitteenä 3.

#### Lyhytaikainen vuokraus



Kaupunkiympäristölautakunta on 9.6.2020, 360 § päättänyt oikeuttaa yritystonttitiimin päällikön vuokraamaan tontin enintään 30 vuodeksi, jotta hankkeen rakennustöiden aloittaminen on mahdollista ennen kaupunginvaltuuston päätöstä vuokraus- ja myyntiperiaatteista.

#### Tontin luovuttaminen

Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokralaiselle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontinluovutusta koskevien yritystonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

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

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut myynti- ja vuokrausperiaatteet oikeuttaa tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama myymään tai vuokraamaan tontti osto-oikeuksin kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet tontti 20798\_1\_270520
- 2 Asemakaava\_voimassa\_12597
- 3 Maanvuokrasopimuksen\_vähennykset

#### Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



09.09.2020

Asia/6

Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.08.2020 § 480

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilatontin 20798/1 myynti- ja vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 360

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

K.A. Fagerholmin kuja

### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilatontin 20798/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- Tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan vuokraamaan tai myymään tontti 20798/1.

B

---

#### Postiosoite

PL 1  
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



Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- oikeuttaa yritystonttitiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A mukaisen tontin kohdan A liitteessä 1 esitetyin periaattein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrauseriaatteet.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(vuokraustunnus L1120-129)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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