



25.08.2021

Asia/7

## § 254

### Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen toimitilatontille 8193/1 (Katajanokka)

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

#### Päätös

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

**Ote**  
Varma

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

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

#### Varauspäätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 24.6.2019 § 30 päättänyt varata tontin 8193/1 alueen Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle (Varma) 31.12.2021 saakka toimitilahankkeen kehittämistä ja kumppa-



nuuskaavoitusta varten. Suunnittelu on edennyt varauspäätöksen 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-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi maanalaista tilaa saa toteuttaa 620 k-m<sup>2</sup>. 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 indeksiin (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



25.08.2021

Asia/7

momentti 2 kohta) sekä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (29.5.2018 § 279) perusteella oikeus päättää tontin vuokraamisesta os-to-oikeuksin.

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

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**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

**Päätöshistoria**



25.08.2021

Asia/7

Kaupunginhallitus 21.06.2021 § 480

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Käsittely

21.06.2021 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Muutetaan toinen kohta muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Kannattaja: Anna Vuorjoki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon vastaehdotuksen mukaisesti muutetuna

Jaa-äännet: 13

Elisa Gebhard, Mikko Kiesiläinen, Seija Muurinen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Anna Vuorjoki

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

14.06.2021 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



25.08.2021

Asia/7

---

Kaupunkiympäristölautakunta 01.06.2021 § 299

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

Katajanokanlaituri 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 4 oleva kauppakirja ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia.

Käsittely

01.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Muutetaan esityksen ensimmäinen ranskalainen viiva muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan esityksen ensimmäinen ranskalainen viiva muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Kristiina Ilvonen, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Elli Saari, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak

Poissa: 2

Antti Koskela, Laura Rissanen

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 9-2 (2 poissa).

Esittelijä

---

**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



25.08.2021

Asia/7

---

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

---

**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