



§ 643

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toimistotontin vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi (Pasi-la, tontti 17019/1)

HEL 2022-010574 T 10 01 01 02

Kirjurinkatu 3 / Ratamestarinkatu 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Pasi-lassa sijaitsevalle, uudelleen vuokrattavalle toimistotontille 17019/1 (Kirjurinkatu 3, 16 000 k-m², 2 916 m²) vahvistetaan liitteen 1 mukaiset vuokraus- ja myyntiperiaatteet.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama valtuutetaan myymään tontti ostooikeuden perusteella.

L1117-62

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Kymp/Make/Lyhytaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti 17017/1 on vuokrattu Kiinteistö Oy Kirjurinkatu 3:lle toimistokäyttöön 31.12.2025 saakka. Vuokralainen aikoo tehdä rakennukseen merkittäviä perusparannuksia, joiden myötä alueen työpaikat lisääntyvät ja alueen toimistokäyttö monipuolistuu. Tontille esitetään vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamista.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke

Tontti 17019/1 on vuokrattu Kiinteistö Oy Kirjurinkatu 3:lle toimistokäyttöön 31.12.2025 saakka. Vuokralainen on hakenut kaupungilta uudelleenvuokrausta 50 vuoden ajaksi osto-oikeudella.

Vuokralaisen tarkoituksena on kehittää toimistorakennusta nykyistä tehokkaampaan käyttöön mittavin investoinnein. Peruskorjauksen lisäksi vuokralainen aikoo modernisoida nykyisiä, pääasiassa yhdelle käyttäjälle suunnattuja toimistotiloja nykyaikaisiksi muuntojoustaviksi tiloiksi, jotka tarjoavat eri kokoisia ja kohtuuhintaisia toimitiloja monen kokoisten ja eri toimialoja edustavien yritysten tarpeisiin. Hankkeen myötä tilojen henkilömääräkapasiteetti nousee 400 henkilöstä jopa 1 100 toimistotyöntekijään. Vuokralaisen tarkoituksena on myös lisätä rakennukseen kahvila sekä liiketilaa katutasolle. Kokonaisuutena hanke lisää alueen elinvoimaisuutta monipuolistamalla alueen toimistokäyttöä ja lisäämällä työpaikkoja alueelle. Hakemus hankekuvauksineen on esityksen oheismateriaalina 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla 17019/1 on voimassa asemakaavan muutos nro 8727, jossa se on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Tontin pinta-ala on 2 926 m² ja kaavanmukainen rakennusoikeus on 16 000 k-m².

Korttelialueelle saa sijoittaa myös viihdetarkoituksia, sosiaalista- ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Pihamaan tason alapuolelle saa sijoittaa pysäköinti-, kirjapaino-, urheilu- ja jukista liikennettä palvelevia tiloja sekä luonnonvalolla valaistavia toimisto-, työpaja- ja sosiaalitiloja ja niihin verrattavia tiloja.

Lisäksi vähintään 15 % korttelin alasta on varattava yleiselle jalankululle ja vähintään 15 % korttelin alasta on rakennettava myymälä-, näyttely-, kokoontumis-, urheilu- tai muiksi vastaaviksi huoneistoiksi.



Tontilla on 18 490 k-m²:n suuruinen toimistorakennus.

Tontti on yleiskaavassa (2016) merkitty kantakaupunkialueeksi C2.

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteenä 2.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Tontti vuokrattaisiin uudelleen noin 50 vuodeksi.

Lisäksi tontin vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosivuokra KT-käyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 27,62 euron kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa (elinkustannusindeksin pisteluvulla 7/2022=2172) vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 600 euroa/k-m², ja vuosivuokraksi 18 490 k-m²:n toteutuneella rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi noin 554 613 euroa.

Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 1.10.2021 ja Retta Management Oy 9.6.2022).

Arviokirjat ovat esityksen oheismateriaaleina 2 ja 3.

Tontin vuosivuokra nousee uudelleen vuokrattaessa, mutta uutta vuokraa aletaan periä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vasta alkuperäisen vuokra-ajan päättymisestä lukien. Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuoden 2022 vuokra on noin 288 414 euroa.

Tontin myyntiperiaatteet

Tontin maanvuokrasopimukseen esitetään osto-oikeusehtoa.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 päättänyt tontinluovutusta koskevista linjauksista. Pitkäaikaisesti vuokrattujen, jo rakennettujen tonttien myynnin osalta noudatetaan muun muassa seuraavaa periaatetta:

Kaupunki voi myydä yksittäisiä yritystoimintaan vuokrattuja tontteja, mikäli se on elinkeinopoliittisesti erityisen perusteltua tai myynti on välttämätöntä tontinluovutukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Osto-oikeuden sisällyttäminen maanvuokrasopimukseen on elinkeinopoliittisesti perusteltua, sillä suunniteltu perusparannushanke lisää alueen työpaikkamäärää ja monipuolistaa alueen toimistokäyttöä. Lisäksi



tarkoituksena on aktivoida maantasokerrosten tilojen käyttöä Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteiden mukaisesti lisäämällä pohjakerrokseen kahvila- ja ravintolapalveluita.

Tontin myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu edellä mainituilla arviokirjoilla. Tällä hetkellä tontin myyntihinta 18 490 k-m²:n toteutuneella rakennusoikeudella olisi noin 11 094 000 euroa.

Myynnin ja vuokrauksen vertailu

Tarkasteltaessa myynnin ja vuokrauksen kassavirtoja esitetyille vuokrausajanjaksolle, voidaan todeta kaupan toteuttaminen kassavirtavaikutuksiltaan kaupungille edullisemmaksi vaihtoehdoksi.

Mikäli tontti ainoastaan vuokrattaisiin, esitettävä vuosivuokra, huomioiden vuoden 2025 loppuun saakka perittävä alempi vuosivuokra, johtaa maan pääoma-arvoksi noin 560 euroa/k-m².

Vaihtoehtoisesti, mikäli tontti myytäisiin heti, huomioiden kiinteistövero-
tuotot, maan pääoma-arvoksi tulisi noin 700 euroa/k-m².

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 8 kohdan mukaisesti kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Hakemus ja hankekuvaus
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku



15.11.2022

Asia/12

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Kymp/Make/Lyhytaikainen vuokraus

Tiedoksi

Kymp/Make/Yrto