



§ 572

Tontin uudelleenvuokraus Kiinteistö Oy Kaapelitalolle kulttuurikeskusta varten (Ruoholahti, Länsisatama, tontti 20001/6)

HEL 2022-010203 T 10 01 01 02

Tallberginkatu 1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- vuokrata uudelleen Kiinteistö Oy Kaapelitalolle (y-tunnus 0873650-6) Helsingin Länsisatamassa sijaitsevan tontin 20001/6 (17 998 m², 63 000 k-m², Tallberginkatu 1) kulttuurikeskusta varten 1.1.2023 – 31.12.2052 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 16020 päättyään 31.12.2022 (S0120-38)
- 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.

L2120-13

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimuksen liitekartta 1
- 3 Maanvuokrasopimuksen liite 2 rasitesopimukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Maka / Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Vuokralainen

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen 30 vuodeksi, koska nykyinen 1.1.1993 alkanut maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2022.

Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama 6-kerroksinen ja 49 273 k-m² suuruinen Kaapelitehdas-kulttuurikeskus, jossa harjoitetaan monipuolisesti erilaista kulttuuritoimintaa musiikista tanssiin ja erilaisiin tapahtumiin. Kulttuurikeskuksessa sijaitsee myös museoita, gallerioita, kahviloita ja pieniä toimistoja.

Tontilla 20001/6 on voimassa asemakaava nro 12492 (2019), jossa se on osoitettu Y-tarkoitukseen, ja sen pinta-ala on 17 998 m² ja rakennusoikeus 63 000 k-m². Tontille saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluita varten sekä kokoontumis-, esiintymis-, koulutus-, näyttely-, liikunta ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja.

Edellisen vuokrakauden alkaessa vuokra-alue oli pienempi käsittäen silloisen tontin 20001/5, mutta vuokra-aluetta laajennettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 22.10.2019 § 515, jotta Tanssin talo voitiin toteuttaa Kaapelitehtaan yhteyteen. Tanssin talo valmistui 2022 keväällä.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2052 saakka kulttuurikeskusta varten.

Uusia vuokrauseriaatteita ei ole vahvistettu alueelle eikä tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu Y-tarkoitukseen ja yleiskaavassa osoitettu kantakau-



punkialueeksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Uudelleenvuokraukselle ei ole myöskään estettä, koska tontilla oleva rakennuskanta ja pihapiiri ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat hyvässä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon ottaen.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on n. 778 872 euroa.

Tontin uudeksi perusvuosivuokraksi esitetään 39 689,40 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 862 053,77 euroa (ind. 2172).

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdossa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu tällä hetkellä vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 16,11 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 350 euroa/k-m² (ind. 2172), sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE Finland Oy 16.6.2022)

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan alittavaan 49 273 k-m²:n toteutettuun rakennusoikeuteen.

Edellä sanottu asemakaavan alittava rakennusoikeuden käyttö perustuu kaupunkiympäristölautakunnan vuosia luomaan vuokrauskäyttöön asemakaavan rakennusoikeuden osoittauduttua tontilla liian tehokkaaksi ja siten haittaavan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa.

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot



Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen esitetään erityistä ehtoa, että tontin käyttötarkoitus rajoitetaan kulttuurikeskuskäyttöön, koska vuokra perustuu tähän käyttötarkoitukseen, ja siten tontilla ei sallita täysimittaista toimisto- tai liikerakentamista. Pienimuotoiset toimisto- ja liiketilat ovat kuitenkin sallittuja kulttuurikeskuskäytön yhteydessä. Lisäksi vuokralaisella on oikeus toteuttaa tontille ainoastaan 49 273 k-m² rakennusoikeutta, koska tontin vuokra perustuu tuohon asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden alittavaan rakennusoikeuteen.

Maanvuokrasopimuksen 17a ja b §:iin esitetään otettavaksi ehdot tontilla olevan suojellun rakennuksen lunastamisesta, mikäli maanvuokrasopimus päättyy.

Lisäksi maanvuokrasopimuksen 24 – 27 §:iin esitetään erityisiä ehtoja muun muassa melusta, hulevesistä, tontille sijaitsevista johdoista ja Tallberginkadun vastaisen vuokra-alueen reunan reunatuesta.

Muuten uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Maanvuokrasopimuksen liitekartta 1
- 3 Maanvuokrasopimuksen liite 2 rasitesopimukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



11.10.2022

Maka / Make

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Vuokralainen

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3