



§ 59

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittämiseksi toimitila- ja kulttuuritonteille Suvilahti Event Hub -hanketta varten (Sörnäinen, Kalasatama, kaavatontit 10594/2, 3 ja 4)

HEL 2022-012394 T 10 01 01 02

Koksikatu, Kaasutehtaankatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kalasatamassa sijaitseville asemakaavan muutosehdotuksen 12751 mukaisille tonteille vahvistetaan seuraavat vuokrausperiaatteet:

- KTY-1 -tonttien 10594/3 (Kaasutehtaankatu, 3 994 m², 19 050 k-m²) ja 10594/4 (Koksikatu, 2 388 m², 15 950 k-m²) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,11 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- YY-tontin 10594/2 (Kaasutehtaankatu, 13 192 m², 12 100 k-m²) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 15,98 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- tontit voidaan vuokrata 31.12.2072 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- hinnoitteluperiaate on voimassa 31.12.2024 saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa hinnoittelua vastaamaan markkinatasoa
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että KTY-1 -tonteille 10594/3 ja 4 vahvistetaan seuraavat myyntiperiaatteet:

- vuokralaisella tai tämän määrämällä on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöön otetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,11 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainitun osoittamaa rakennusoikeutta suurempi



- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekevän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja
- mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

L1110-39

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Suvilahti Event Hub -hanke

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasadamassa sijaitseville toimitilatoiteille 10594/3 ja 4 sekä kulttuurirakennusten tontille 10594/2 esitetään vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamista. Tonteille on tarkoitus toteuttaa Suvilahti Event Hub -niminen tapahtuma- ja toimitilakeskus. Hanke perustuu järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneeseen ”Contiki” -nimiseen ehdotukseen.



Toimitilatonttien (KTY-1) 10594/3 ja 4 vuokra- ja myyntihinta perustuisi pääoma-arvoon 550 e/k-m² (25,11 e/k-m², elinkustannusindeksi 1951 = 100).

Kulttuuritontin (YY) 10594/2 vuokra perustuisi pääoma-arvoon 350 e/k-m² (15,98 e/k-m², elinkustannusindeksi 1951 = 100). Tontille ei vahvisteta myyntiperiaatteita.

Esittelijän perustelut

Hanke ja hakija

Kaupunkistrategissa 2017 – 2021 määritettiin, että Suvilahden alueen kehittämistä kansainvälisesti erottuvaksi, pysyväksi tapahtuma-alueeksi selvitetään. Nykyisessä kaupunkistrategiassa vuosille 2021 – 2025 edelleen korostetaan Suvilahtea tapahtuma-alueena: ”Esimerkiksi Eteläsatamasta, Makasiinirannasta, Itäkeskuksesta ja Suvilahdesta kehitetään elämyksellisiä keskuksia, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä”.

Suvilahti Event Hub -hanke on järjestänyt elinkeinojaoston 22.6.2020 päättämän kehittämisvarauksen ehtojen mukaisesti arkkitehtuurikilpailun, jonka voittajaksi valittiin ”Contiki” -niminen ehdotus. Kilpailun jälkeen alueen asemakaavaa on valmisteltu kaupungin ja hankkeen yhteistyönä kilpailun voittaneeseen ehdotukseen perustuen.

Suvilahti Event Hub -hanke on yksityisrahoitteinen kiinteistöhanke, jonka kokonaiskerrosala tulee olemaan noin 47 000 k-m². Hanke sisältää yleisötapahtumille sekä elokuva- ja tv-tuotannoille soveltuvia tapahtuma- ja oheistiloja, toimisto- ja office hub tiloja, hotellin sekä ravintola- ja galleriatiloja. Suvilahti Event Hub Oy kehittää ja suunnittelee liiketoimintakonseptin, järjestää rahoituksen ja rakennuttaa hankkeen. Lopulliset vuokraukset ja tonttikaupat voidaan toteuttaa muille sen perustamille yhtiölle, kuten esimerkiksi kiinteistöosakeyhtiöille.

Hankealueen eteläpuolinen Kaasutehtaankenttä on kaupungin vastuulla, ja tarkoituksena on, että sitä tulisi hallinnoimaan kaupungin omistama Kiinteistö Oy Kaapelitalo, joka nykyisin hallinnoi Suvilahden rakennuksia ja niiden ympäristöä. Hanke solmii Kiinteistö Oy Kaapelitalon kanssa yhteistyösopimuksen alueen tapahtumiin liittyen.

Kaava- ja tonttitiedot

Hankealuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12751 on asetettu nähtäville 13.9.2022. Muutosehdotus on valmisteltu kumppanuuskaavoituksena arkkitehtikilpailun voittaneen ”Contiki” -ehdotuksen pohjalta.



Tontit 10594/3 ja 4 on muutosehdotuksessa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto-, hotelli- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Tontin 10594/3 pinta-ala on 3 994 m² ja rakennusoikeus 19 050 k-m².

Tontin 10594/4 pinta-ala on 2 388 m² ja rakennusoikeus 15 950 k-m².

Tontti 10594/2 on muutosehdotuksessa osoitettu kulttuurirakennusten korttelialueeksi (YY). Kaavamääräyksen mukaan alueelle tulee sijoittaa monitoimiareena kulttuuri-, urheilu- ja harrastustoiminnan käyttöön.

Tontit on yleiskaavassa (2016) osoitettu liike- ja palvelukeskustan (C1) ja kantakaupungin (C2) –alueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaehdotuksen kartta ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 21.6.2021 (§ 13) varannut em. tontit Suvilahti Event Hub Oy:lle tapahtumakeskuksen ja muun toimitilarakentamisen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka.

Tonttien vuokrausperiaatteet

Esitetään tonttien vuokrausperiaatteiden vahvistamista siten, että tontit voidaan vuokrata yritystontit-tiimin päällikön erillisellä päätöksellä haki-joille 31.12.2022 saakka.

Tonttien vuokrausperiaatteiden määrittäminen perustuu edellä mainittuun varauspäätökseen, järjestettyyn arkkitehtikilpailuun ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Hanke soveltuu hyvin tonteille ja toteutuessaan se edistää alueen rakentamista, kehittymistä, ja kaupunkistrategiaa.

Tonttien vuokran määräytyminen

KTY-1 tonttien vuokrausperiaatteena esitetään, että tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin loka-kuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,11 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 550 e/k-m², ja vuosivuokraksi viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi tontin 10594/3 osalta 19 050 k-m²:n rakennusoikeudella tällä hetkellä 523



788,43 euroa ja tontin 10594/4 osalta 15 950 k-m²:n rakennusoikeudella 438 552,54 euroa.

Lisäksi YY-tontin vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 15,98 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 350 e/k-m², ja vuosivuokraksi viiden prosentin tuottotavoitteella ja 19 050 k-m²:n rakennusoikeudella muodostuisi tällä hetkellä 211 727,01 euroa.

Vuokrat tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaisiksi.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen (CBRE Finland Oy 10.12.2021 ja GEM Valuation Oy 29.12.2021).

Tonttien myyntiperiaatteet

KTY-1 tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen esitetään osto-oikeusehtoa:

”vuokralaisella tai tämän määräämällä on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöönotetuksi.

Tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,11 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainitun osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekevän viranhaltijan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.”

Tonttien myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu edellä mainituilla arviokirjoilla.



Tällä hetkellä tontin 10594/3 myyntihinta olisi noin 10 477 500 euroa (19 050 k-m² x 550 e/k-m²) ja tontin 10594/4 noin 8 772 500 euroa (15 950 k-m² x 550 e/k-m²).

YY-tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen ei esitetä osto-oikeusehtoa.

Tontin myyntiä koskevien linjausten noudattaminen

Osto-oikeusehdon lisääminen KTY-1 tonttien maanvuokrasopimukseen on perusteltua, koska kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 5) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaan hotelli- ja toimistotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä, ja vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä. Lisäksi tontit ovat kaavallisesti loppuun jalostettuja, eikä myynnille ole esteitä. Tonttien varauspäätöksessä on myös alustavasti todettu, että tontit luovutetaan lähtökohtaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu
Suvilahti Event Hub -hanke

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano