



27.03.2023

Asia/12

§ 207

Myyntiperiaatteiden vahvistaminen liike- ja toimistotontille hotellihanketta varten (Vallila, tontti 22400/2)

HEL 2022-002149 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus vahvisti Vallilan tontille 22400/2 myyntiperiaatteet seuraavasti:

- vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu hotellirakennus on hyväksytty käyttöönottetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,38 euroa/k-m²
- kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12651 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittama rakennusoikeutta suurempi
- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavaote
- 3 Havainnekuvat
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys 8.3.2022 § 141

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupunkiympäristön toimiala Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan asemakaavan muutos nro 12651 on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 29.9.2020 § 565 ja se on tullut voimaan 13.1.2022. Tontti 22400/2 on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa 13–14-kerroksisen hotellirakennuksen.

Tontin pinta-ala on 2 249 m² ja rakennusoikeus 13 000 k-m².

Tontti on Helsingin yleiskaavassa 2016 osoitettu osin liike- ja palvelukeskusta -alueeksi (C1) ja osin kantakaupunki alueeksi (C2).

Sijaintikartta ja asemakaavaote ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

Varauspäätökset

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 11.12.2017 § 24 varannut tontin 22400/2 hotellin suunnittelua varten 31.12.2018 saakka Lemminkäinen Talo Oy:lle, joka on sulautunut YIT Oyj:n kanssa 1.2.2018.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 10.6.2019 § 24 jatkanut varauksensaaja YIT Suomi Oy:lle (varauksensaaja) 30.6.2021 saakka. Hanke toteutetaan NREP Oy:n hallinnoiman rahaston omistaman yrityksen Liminal Company 4 Oy:n nimiin.

Varauksensaajan tarkoituksena on rakentaa tontille noin 13 000 km²:n hotellirakennus, johon sijoitetaan noin 358 huonetta. Konsepti tarjoaa asiakkaille sekä lyhytaikaista että pitkäaikaista hotellimajoitusta kalustetuissa huoneissa.

Havainnekuvat hankkeesta ovat esityksen liitteenä 3.

Tontin vuokraaminen

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Tontin 22400/2 vuosivuokra ja vuokra-aika

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.3.2022 § 141 määrittänyt tontin vuokrausperiaatteet siten, että tontin vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 27,38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 561 e/k-m², ja vuosivuokraksi 13 000 k-m²:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi 364 660,53 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.

Tontin vuokra-aika on enintään 31.12.2051 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen.

Tontin myyntiperiaatteet

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen on tarkoitus tehdä osto-oikeutta koskeva ehto, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu hotellirakennus on hyväksytty käyttöönottetuksi.

Tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,38 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12651 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan.

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

Tontin myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan arviokirjoilla. Tontin myyntihinta olisi noin 7 293 000 euroa (13 000 k-m² x 561 e/k-m²). Arviolausunnot ovat oheismateriaalissa.



Osto-oikeusehdon lisääminen maanvuokrasopimukseen on perusteltua, koska kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 5 hyväksymien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaan hotellitontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä, ja vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä. Lisäksi tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu ja myynnille ei ole esteitä. Tontin varauksen jatkamista koskevassa päätöksessä on todettu, että tontti tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, johon sisällytetään osto-oikeus. Tontin rakentuminen on kestänyt huomattavan pitkään ja osto-oikeuden tarjoaminen edesauttaa tontin kiinnostavuutta ja rakentamista.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden mynnistä, silloin kun luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun sopimuksen arvo ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavaote
- 3 Havainnekuvat
- 4 Kaupunkiympäristölautakunnan esitys 8.3.2022 § 141

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Otteen liitteet



27.03.2023

Asia/12

Varauksensaaja

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 141

HEL 2022-002149 T 10 01 01 02

Aleksis Kiven katu 49

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vahvistaa Vallilassa sijaitsevalle hotellitontille 22400/2 (Aleksis Kiven katu 49, 13 000 k-m², 2 249 m²) seuraavat vuokrausperiaatteet:

- vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- tontti voidaan vuokrata 31.12.2051 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- pitkäaikainen maanvuokravuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2023
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

01.03.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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