



§ 269

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen suunnitellun tontin myymiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, kiinteistöt 20803/4 ja 91-20-9906-101)

HEL 2017-004138 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Tyynenmerenkatu 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Jätkäsaari Invest Ab:lle (Y-tunnus 2622830-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa nro 20803 sijaitseva noin 7 018 m²:n suuruinen asemakaavan muutoksen nro 12351 mukainen suunniteltu tontti nro 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101, seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 10 376 800 euroa (476 euroa/k-m² x 21 800 k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

2

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään liitteen nro 2 (kauppakirjan liite 1) mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittävästä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3

Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on, että hotellitontin alitse kulkevaa tulvareittiä ja hotellin katolla sijaitsevaa pumppaamon tuuletusputkea koskevat rasitesopimukset on allekirjoitettu, asemakaavan muutos nro 12351 on saanut lainvoiman ja kaupan kohteena oleva tontti on lohkottu ja rekisteröity.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

5



Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) merkitään päätymään kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Käsittely

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Esityksen perustelujen kohtaan Tietoja kohteesta lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas kappale:

Tontin vuosivuokra on 516 949,99 euroa, josta perittään 17.10.2021 asti 50 % ja tätä seuraavana kolmena vuotena 80 %. Vuokrakaudelta 1.4.2017 – 31.3.2018 perittävä vuokra on 158 475 euroa, kun edellä mainitulla tavalla alennetusta vuokrasta hyvitetään vielä makasiinirakennuksen puhdistamisesta aiheutuvia kuluja vuokrasopimuksen mukaisesti 100 000 euroa.

Esityksen perustelujen kohtaan Perustelut lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen kappale:

Tontin myyntiä voidaan pitää kaupungin kannalta perusteltuna ottaen huomioon maanvuokran kassavirran nykyarvon suhde esitettyyn kauppahintaan sekä tontista jatkossa myynnin jälkeen saatava kiinteistövero (noin 0,1 milj. euroa/v). Tontin maanvuokran kassavirran nykyarvo 50 vuoden ajalta laskettuna (2 %:n inflaatio-olettama ja 7 %:n diskonttaus korko) on noin 7,9 milj. euroa, kun esitetty kauppahinta on tätä korkeampi eli noin 10,7 milj. euroa. Tämän lisäksi kaupunki saisi edellä mainitulla tavalla tontista kiinteistöveroä noin 0,1 milj. euroa vuodessa. Kiinteistöveron kassavirran 50 vuoden ajalta laskettu nykyarvo (2 %:n inflaatio-olettama ja 7 %:n diskonttaus korko) on noin 2 milj. euroa. Tällöin tontin myynnin nykyarvoksi saadaan yhteensä noin 12,7 milj. euroa (kauppahinta lisättynä kiinteistöveron kassavirran nykyarvolla). Myyntiä voidaan pitää perusteltuna ottaen myös huomioon kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemä periaatepäätös maanmyynnin edistämiseksi, jonka mukaan toimitilatontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

Hylkäysehdotus:

Sirkku Ingervo: Hylkäysehdotus: Esitysehdotus hylätään. Kaupungin kokonaisedun mukaista ei ole myydä erinomaisella paikalla olevaa Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen tonttia.

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Erinomaisilla paikoilla olevien tonttien myynti ei ole kaupungin edun mukaista. Siksi Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen



suunnitellun tontin myynti ei ole järkevää. Tontin voi myydä vain kerran. Tuskin Jätkäsaari Invest Ab tappiokseen tonttia ostaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Haitta-ainekustannukset (kauppakirjan liite 1)
- 3 Ote asemakaavasta 12246
- 4 Asemakaava 12351

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Ostaja

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Jätkäsaari Invest Ab:lle (Y-tunnus 2622830-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa nro 20803 sijaitseva noin 7 018 m²:n suuruinen asemakaavan muutoksen nro 12351 mukainen suunniteltu tontti nro 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101, seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 10 376 800 euroa (476 euroa/k-m² x 21 800 k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.



2

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään liitteen nro 2 (kauppakirjan liite 1) mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittä-mättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3

Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on, että hotellitontin alitse kulkevaa tulvareittiä ja hotellin katolla sijaitsevaa pumppaamon tuuletusputkea koskevat rasitesopimukset on allekirjoitettu, asemakaavan muutos nro 12351 on saanut lainvoiman ja kaupan kohteena oleva tontti on lohkottu ja rekisteröity.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

5

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen vuokra-alueen myyntiä alueen vuokralaiselle Jätkäsaari Invest Ab:lle. Alueelle toteutettu tornihotelli ja kongressikeskus on avattu käyttöön lokakuussa 2016.

Myyntihinnaksi esitetään 476 euroa/k-m². Hintaan lisätään 2 %:n vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Kauppahinnasta vähennetään maanvuokrasopimuksen mukainen haitta-ainekorvaus siltä osin, kuin se on vielä vuokranalennuksena korvaamatta vuokralaiselle.

Esittelijän perustelut

Tietoja kohteesta

Ab Invest As on toteuttanut vuokra-alueelle 425 huonetta sisältävän 16-kerroksisen hotellin ja vanhaan L2-makasiinirakennukseen kongressikeskuksen sekä ravintolatiloja. Rakennusten suuruus on yhteensä



21 437 k-m². Hotelli ja kongressikeskus avattiin käyttöön lokakuussa 2016.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tehty ajalle 1.3.2015 - 31.12.2065.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12246, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja saanut lainvoiman 18.7.2014.

Vuokra-alue koostuu tontista 20803/4 ja katualueesta 91-20-9906-101.

Makasiinirakennus L2 on suojeltu kaavassa sr-1 -merkinnällä. Sen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2016 (434 §) esittää kaupunginhallitukselle alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä. Muutosehdotus on hyväksytty 15.2.2017 ja se tuli voimaan 31.3.2017. Muutosehdotuksessa Tyynenmerenkatua laajennetaan tontin 20803/4 suuntaan, mikä kaventaa tontin aluetta, mutta vastaavasti tontti kasvaa etelään huoltoalueen järjestämiseksi. Tontin pinta-ala kasvaa 6 482 m²:stä 7 018 m²:iin.

Tontin 20803/4 rakennusoikeus on 21 800 k-m², josta 1 360 k-m² on varattava ensimmäisessä kerroksessa sijaitseviksi ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaava nro 12246 on liitteenä nro 3 ja asemakaavan muutosehdotus nro 12351 on liitteenä nro 4.

Myyntihinta

Myyntihinnaksi esitetään 476 euroa/k-m². Hintaan lisätään 2 %:n vuotuinen korko 1.3.2015 lukien.

Kaupunginvaltuusto on 26.11.2014 (370 §) vahvistanut arviolausunnon perusteella kyseiselle tontille vuokrauserusteet, jotka perustuvat pääoma-arvoon 476 euroa/k-m², ja vuokralaisen kanssa solmitun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra perustuu vastaavaan pääoma-arvoon. Esittelijän mielestä edellä mainittu pääoma-arvo vastaa edelleen hotellitontin kohtuullista käypää pääoma-arvoa.



Tiedossa ei ole, että tontin käyttötarkoitus olisi muuttumassa tulevaisuudessa toimistosta asumiseen. Kauppakirjaluonnokseen on kuitenkin otettu varmuuden vuoksi ehto, että Helsingin kaupungilla on oikeus myyjänä saada ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on kauppakirjassa sovittu. Lisäkauppahinta on kauppakirjan mukaisen kauppahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan. Ehto on voimassa 31.12.2026 saakka.

Haitta-ainekorvaus

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (370 §), että kaupunki hyvittää vuokralaiselle makasiinirakennuksessa L2 tehtävän haitta-ainekorjauksen kustannuksia 400 000 euroon (alv. 0 %) saakka. Päätöksen mukaan hyvityksen tulee perustua vuokralaisen toimittamaan luotettavaan selvitykseen ja tarkemmasta menettelystä sovitaan pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa. Vuokralaisen toimittaman selvityksen mukaan haitta-aineiden poistaminen maksoi 241 391,74 euroa.

Maanvuokrasopimuksessa on sovittu edellä mainittujen kustannusten hyvittämisestä seuraavilla vuokranalennuksilla:

- ajalla 1.4.2016 - 31.3.2017 alennus on 100 000 euroa
- ajalla 1.4.2017 - 31.3.2018 alennus on 100 000 euroa
- ajalla 1.4.2018 - 31.3.2019 alennus on 41 391,74 euroa.

Koska puheena olevan tontin kauppa on tarkoitus tehdä kevään 2017 aikana, edellä sanotusta kauppahinnasta vähennetään hyvittämättä jäänyt määrä siltä osin, kuin se on hyvittämättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Perustelut

Tontin myynti on perusteltua kiinteistövirastolle vuodelle 2017 asetettujen myyntitulojen saavuttamiseksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet



- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Haitta-ainekustannukset (kauppakirjan liite 1)
- 3 Ote asemakaavasta 12246
- 4 Asemakaava 12351

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Ostaja

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 210

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 189