



20.03.2023

Asia/4

§ 180

**V 5.4.2023, Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen Suvilah-
ti Event Hub -hanketta varten (Kalasatama, Suvilahti, kaavatontit
10594/2, 3 ja 4)**

HEL 2022-012394 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kalasatamassa sijaitseville asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 mukaisille tonteille 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 kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 mukaisille KTY-1 -tonteille 10594/3 ja 4 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



20.03.2023

Asia/4

- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekevän viranhaltijan mahdollisesti määäämiä lisäehtoja
- 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 Asemakaavan muutosehdotuksen 12751 kartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hanke

Kaupunkistrategian 2017–2021 linjauksen mukaan Suvilahden alueen kehittämistä kansainvälisesti erottuvaksi, pysyväksi tapahtuma-alueeksi selvitetään. Kaupunkistrategiassa 2021–2025 Suvilahden kehittäminen tapahtuma-alueena on nostettu edelleen esiin: ”Esimerkiksi Eteläsata-masta, Makasiinirannasta, Itäkeskuksesta ja Suvilahdesta kehitetään elämyksellisiä keskuksia, joissa kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä”.



20.03.2023

Asia/4

Suvilahti Event Hub -hanke on järjestänyt elinkeinojaoston 22.6.2020 § 26 päättämän kehittämisvarauksen ehtojen mukaisesti arkkitehtuurikilpailun, jonka voittajaksi valittiin ehdotus "Contiki". Kilpailun jälkeen alueen asemakaavaa on valmisteltu kaupungin ja hankkeen yhteistyönä kilpailun voittaneeseen ehdotukseen perustuen.

Yksityisrahoitteisen Suvilahti Event Hub -kiinteistöhankeksen tarkoituksena on toteuttaa Suvilahden tonteille tapahtuma- ja toimitilakeskus, jonka kokonaiskerrosala tulee olemaan noin 47 000 k-m². Hanke sisältää yleisötapahtumille ja 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 kiinteistöosaakeyhtiöille.

Kaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunta on 28.2.2023 § 109 esittänyt kaupunginhallitukselle hankealuetta koskeva asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 hyväksymistä. Kaavamutosehdotus on valmisteltu kumppanuuskaavoituksena arkkitehtikilpailun voittaneen "Contiki" -ehdotuksen pohjalta.

Tontit 10594/3 ja 4 on asemakaavan 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 Helsingin yleiskaavassa 2016 osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1) ja kantakaupungin alueeksi (C2).

Sijaintikartta ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 kartta ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.

Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 21.6.2021 § 13 varannut edellä mainitut tontit Suvilahti Event Hub Oy:lle tapahtumakeskuksen ja



20.03.2023

Asia/4

muun toimitilarakentamisen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka (tonttivaraus).

Tonttien vuokrausperiaatteet

Tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan siten, että tontit voidaan vuokrata yritystontit-tiimin päällikön erillisellä päätöksellä hakijoille 31.12.2072 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 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 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 vuosivuokra 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.

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

Arviolausunnot ovat oheismateriaalissa.

Tonttien myyntiperiaatteet

KTY-1 tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sisällytetään osto-oikeusehto, jonka perusteella 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 arviolausunnoilla.

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 sisällytetä osto-oikeusehtoa.

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.

Toimivalta

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 hyväksynyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. Päätöksen mukaan asuntotonttien tonttikohtainen maanvuokran määrittäminen tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei siten lähtökohtaisesti enää käsittele yksittäisten asuntotonttien vuok-



20.03.2023

Asia/4

rauksiin liittyviä vuokrausperiaatteita. Yritystonttien maanvuokrauksen nykykäytäntöön päätöksellä ei ole vaikutusta.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa. Niin ikään hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet (7 luku 1 § 8 kohta).

Sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokraus- ja myyntiperiaatteet on kaupunkiympäristön toimialan viranhaltijalla hallintosäännön (16 luku 1 § 2 momentti 2 kohta) sekä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (29.5.2018 § 279) perusteella oikeus päättää tonttien vuokraamisesta osto-oikeuksin.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa tonttipäällikkö päättämään tonttien myymisestä osto-oikeuden perusteella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen 12751 kartta

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2



20.03.2023

Asia/4

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 31.01.2023 § 59

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 käyttöönottetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,11 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan muutosehdotuk-



20.03.2023

Asia/4

sen 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 Lehmuskoski

Lisätiedot

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