



14.12.2021

147 §**Hotellitontin uudelleenvuokraus Oy Norgani 8 Ab:lle (14. kaupunginosa, tontti 14468/3)**

HEL 2021-013936 T 10 01 01 02

Mannerheimintie 46

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata uudelleen Oy Norgani 8 Ab:lle (2050586-6) Helsingin 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelissa 14468 sijaitsevan KL-tontin 14468/3 (14 506 m² ja 46 500 k-m², Mannerheiminkatu 46) hotellitarkoitukseen 1.1.2022 – 31.12.2022 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti,
- sopimuksessa tarkoitetun vuokrauksen vuokra-aika pitenee automaattisesti 31.12.2071 saakka, jos Helsingin kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymät vuokrausperiaatteet vuokra-ajasta ja vuokran määräytymisestä tulevat lainvoimaisiksi,
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus nro 10703 päättyämään 31.12.2021 (L1114-2) ja
- 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.

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Vuokralainen pyytää päätösesityksen mukaisen KL-tontin vuokraamista uudelleen hotellitarkoitukseen, koska vuokra-aikaa on jäljellä enää vuoden 2021 loppuun asti.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.7.1974 – 31.12.2021. Tontilla on voimassa asemakaava nro 9957 (1993), jossa se on osoitettu KL-tarkoitukseen, ja sen pinta-ala on 14 506 m² ja rakennusoikeus 46 500 k-m².

Yleiskaavassa (2016) tontti on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi (C1).



14.12.2021

Tontilla sijaitsee 9-kerroksinen ja 28 479 k-m²:n suuruinen hotellirakennus.

Vuokralainen harjoittaa tontilla ja sillä olevassa rakennuksessa hotelli-toimintaa.

Tontin uudelleenvuokraus

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2022 saakka hotellitarkoitukseen siten, että sopimuksessa tarkoitetun vuokrauksen vuokra-aika pitenee automaattisesti 31.12.2071 saakka, jos Helsingin kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymät vuokrausperiaatteet vuokra-ajasta ja vuokran määräytymisestä tulevat lainvoimaisiksi.

Kaupunginvaltuusto on 8.12.2021 vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet, minkä mukaan po. tontti voidaan vuokrata hotellitarkoitukseen enintään 31.12.2071 saakka ja jäljempänä sanotulla vuokralla.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi ja alueelle saa sijoittaa majoitus-, kokous- ja liiketiloja. Yleiskaavassa osoitettu tontti on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi, ja yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 83 681,90 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, josta on myönnetty 38 % alennus sen perusteella, että rakennusoikeus on ollut rajoitettu kaavanmukaisesta 46 500 k-m²:n rakennusoikeudesta 29 011 k-m²:iin ja näin ollen vuokra vastaa nykyrahassa noin 828 796,26 € euroa.

Kaupunginvaltuusto on 8.12.2021 vahvistanut, että po. tontti voidaan vuokrata hotellitarkoitukseen enintään 31.12.2071 saakka ja sen vuokranmäärityksessä käytetään 40,94 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa 825 euroa/ k-m². Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM Valuation Oy, 12.3.2021).

Tontin uudeksi vuosivuokraksi esitetään 58 296,51 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 1 174 674,68 euroa (ind. 2015). Uusi vuosivuokra perustuu tontilla toteutettuun ra-



14.12.2021

kennusoikeuteen 28 479 k-m² ja sopimukseen otetaan ehto, että vuokralainen voi pitää vuokra-alueella enintään edellä mainitun suuruista hotellirakennusta. (40,94 euroa/k-m² x 28 479 k-m² x 5 %)

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

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokra-aluetta rasittaa maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojalaitos. Lisäksi vuokralainen on velvollinen noudattamaan 16.11.2015 ja 26.11.2015 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta.

Muutoin uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Lisätiedot

Elina Luoma, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36223
elina.k.luoma(a)hel.fi

Liitteet

1 Maanvuokrasopimus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Helsingin kaupunki

Hakija

Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 147 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



14.12.2021

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

6 (6)

14.12.2021

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 14.12.2021.