



19.05.2020

65 §**Määräalan vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinnille (Länsisatama, Jätkäsaari, tuleva LPA-tontti 20836/1)**

HEL 2020-004599 T 10 01 01 02

Valtamerilaituri 4

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinnille (y-tunnus 3001584-4) pysäköintilaitosta varten Helsingin Länsisatamassa, Jätkäsaarella sijaitsevan noin 5 081 suuruisen määräalan liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti,
- merkitä alueen voimassa oleva lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen päättymään samaan aikaan kuin em. pitkäaikainen maanvuokrasopimus alkaa 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**Hakija ja hanke**

Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinti pyytää, että sille vuokrataan pitkäaikaisesti Länsisatamassa, Jätkäsaarella sijaitseva noin 5 081 suuruisen määräala (tuleva pysäköintitontti) pysäköintilaitosta varten.

Vuokra-alueelle toteutetaan pysäköintilaitos tulevan liikuntakeskuksen ja hotellin sekä sataman käyttöön. Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 27.11.2017, 17 § varannut alueen Royal Areena Oy:lle vuoden 2019 loppuun asti, minkä jälkeen alue on vuokrattu lyhytaikaisesti poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista sekä maanrakennustöiden aloittamista varten 23.6.2020 saakka Royal Areena Oy:lle. Pysäköintilaitokseen tulee noin 760 autopaikkaa kahdeksaan kerrokseen. Rakennuksen laajuus tulee olemaan noin 24 668 k-m².



19.05.2020

Royal Areena Oy:n pysäköintilaitosta varten perustama Kiinteistö Oy Helsingin Jätkäsaaren Satamapysäköinti on merkitty kaupparekisteriin 12.6.2019 ja sen kotipaikka on Helsingissä.

Kaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979).

Asemakaavan mukaan alue satama-alueetta. Asemakaavaluonnoksessa (3.6.2014) alue oli osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Alueelle on kuitenkin tarkoitus toteuttaa pysäköintilaitos ja uudemmassa asemakaavaluonnoksessa alue on merkitty pysäköintitontiksi (LPA).

Asemakaavan muutoksessa alueelle on suunniteltu pysäköintilaitoksen lisäksi liikuntatiloja ja kylpylähotelli. Pysäköintilaitos toteutetaan kuitenkin ennen kaavamuutoksen hyväksymistä poikkeamisluvalla, joka on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 10.12.2019, 656 §. Asemakaavamuutoksen myötä kiinteistön 91-20-9909-100 määräalasta muodostuu LPA-tontti nro 20836/1.

Asemakaavaluonnoksen havainnekuva ja poikkeamispäätös ovat esityksen liitteinä 2-3.

Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 27.11.2017 (17 §) varannut alueen Royal Areena Oy:lle. Em. varaus on päättynyt 31.12.2019.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin vuokraamista päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin vuokraaminen hakijalle ilman julkista hakuja on erityisen perusteltua, koska tontin luovuttamista koskevat neuvottelut vuokralaiseksi esitettävän kanssa ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen 1.4.2019 päättämien tontinluovutuslinjausten vahvistamista.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Tontin vuokra-aika

Hakijalle esitetään vuokrattavaksi päätösesityksessä tontti 31.12.2069 saakka pysäköintitarkoitukseen.



19.05.2020

Kaupunginvaltuusto on 25.3.2020 vahvistanut tontille vuokrausperiaatteet, minkä mukaan se voidaan vuokrata pysäköintitarkoitukseen enintään 31.12.2069 saakka.

Tontin vuokra

Tontin perusvuosivuokraksi esitetään 9 250,50 euroa elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa (ind. 19,73) 182 512,37 euroa.

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Kaupunginvaltuusto on 25.3.2020 vahvistanut, että po. tontti voidaan vuokrata pysäköintitarkoitukseen enintään 31.12.2069 saakka ja sen vuokranmäärityksessä käytetään 7,50 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100, joka vastaa nykyrahassa noin 148 euroa/k-m² (ind. 1976). Lisäksi vuokra perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 23.1.2019).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu poikkeamispäätöksen (kylk 10.12.2019, 656 §) mukaisiin 24 668 k-m²:n rakennusoikeusneliöihin (24 668 k-m² x 7,50 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,73).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin vuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen kaupunginvaltuuston kyseiselle tontille päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Tontin luovuttamista koskevat neuvottelut vuokralaiseksi esitettävän kanssa ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen 1.4.2019 päättämien tontinluovutuslinjausten vahvistamista.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Vuokrattavan tontin maanvuokrasopimuksen 22 §:ään esitetään erityistä ehtoa, joka velvoittaa vuokralaisen noudattamaan soveltuvin osin Jätkäsaaren alueellisia vakiosopimusehtoja ja varauspäätöksen (kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 27.11.2017 § 17) ehtoja. Lisäksi 23 §:ään esitetään ehtoa, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy ettei tonttia ole kaupungin toimesta saatettu rakentamiskelpoiseksi ja että vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan hankkeensa toteuttamisen edellyttämistä esirakentamisen toimenpiteistä.



19.05.2020

Muuten vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristötoimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) yritystontit -tiimin päällikölle antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistölle on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanvuokrasopimusluonnos
- 2 Asemakaavaluonnoksen havainnekuva
- 3 Poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 65 §.

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, joulu- 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 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



19.05.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

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

7 (7)

19.05.2020

Pasi Lehtiö
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 19.05.2020.

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin**Faksi****Y-tunnus**
0201256-6**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566