



26.01.2022

**14 §****Tontin vuokraaminen Royal Areena Oy:lle rakennusluvan hakemista varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20836/2)**

HEL 2022-000579 T 10 01 01 02

Valtamerilaituri

**Päätös**

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata Royal Areena Oy:lle (y-tunnus 2855683-6) Royal Center – kokonaisuuteen kuuluvan Royal Sport Tower -urheilukeskuksen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Länsisatamassa, Jätkäsaarella sijaitsevan korttelin 20836 KL-1 -tontin 2 (pinta-ala 4 007 m<sup>2</sup>, 13 540 k-m<sup>2</sup>, Valtamerilaituri) 1.3. – 31.8.2022, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus mahdollisesti alkaa
- kokonaisvuokra on 34 586,85 euroa, sen eräpäivä on 1.5.2022 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- vuokralainen on tietoinen, että tontin vuokra (yksikköhinta) täsmentyy vasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen yhteydessä
- vuokralainen on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin Jätkäsaaren alueellisia vakiosopimusehtoja (liite 1) sekä varauspäätösten (kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 27.11.2017 § 17 ja 23.3.2020 § 11) ehtoja (liitteet 2 ja 3).
- vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan vuokralaisen toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 7.6.2019 antaman ilmoituspäätöksen 91 §:n mukaisesti. Vuokralainen vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä, kuten kaivusta ja kuljetuksesta, ympäristöviranomaisen päätöksen ja Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun ohjeiden mukaisesti. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään pilaantumattomien maiden osalta niiden kuljettamista 20 kilometrin

**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



26.01.2022

etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kustannuksina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle (Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414) rakentamisen aloitusajankohdan viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja sopimaan em. asioista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta. Vuokranantajan vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen ja tontin luovutussopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Mikäli vuokra-alueelle jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita

- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle

- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen

- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen



26.01.2022

**Päätöksen perustelut****Hakija ja hanke**

Royal Areena Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen tontti lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakija harjoittaa kiinteistökehitystoimintaa. Hakija on perustettu vuonna 2017, sen liikevaihto oli vuonna 2019 118 000 euroa. Hakijan kotipaikka on Helsingissä. Hakija on käynnistänyt hankkeeseen liittyvän sijoittajahaun.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. tontille noin asemakaavan osoittaman 13 540 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden suuruinen Royal Center – kokonaisuuteen kuuluva Royal Sport Tower -urheilukeskus. Rakennukseen sijoittuu arviolta 6-8 yritystä ja noin 10 työntekijää.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen vuokraus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

**Kaava ja kiinteistötiedot**

Vuokra-alue on 2.11.2021 voimaan tullessa asemakaavassa nro 12655 osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1).

Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa palvelutiloja kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa varten sekä julkisia palveluja, myymälä-, kahvila-, ravintola-, opetus-, kokoontumis- ja majoitustiloja. Korttelialueella on erikseen osoitettu tontit mailapelitornille merkinnällä p-1. Korttelialueen rakennusten korkeudet on määriteltävä korkoina meren pinnasta. Mailapelitorni ylittää noin 60 metrin korkeuteen meren pinnasta.

Tontin pinta-ala on 4 007 m<sup>2</sup>, 13 540 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 13 540 k-m<sup>2</sup>.

Tontti on yleiskaavassa 2016 osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2).

Asemakaava esityksen liitteenä 4.

**Varaustilanne**

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on varannut tontin liikunta- ja hotellihankeen suunnittelua varten 27.11.2017 (17 §) hakijalle 31.12.2019 saakka.

Varausta on myöhemmin jatkettu kerran 23.3.2020 (11 §) ja se on voimassa 31.12.2021 saakka.



26.01.2022

Varauspäätökset ovat koskeneet Royal Center –kokonaisuutta, johon kuuluu myös saman korttelin (20836) KL-1 –tontti 3, jonka osalta Royal Areena Oy on hakenut varauksen jatkamista 31.12.2023 saakka.

Royal Center on yksityisrahoitteinen kiinteistökokonaisuushanke, johon kuuluvat paitsi nyt toteutettava Royal Sport Tower -urheilukeskus, lisäksi tontille 3 myöhemmin toteutettavat monitoimiareena ja hotelli- ja toimistorakennus sekä jo aiemmin tontille 1 toteutettu Royal Park -pysäköintitalo.

Varauksensaaja on tutkinut ja suunnitellut hanketta tonteille varausehtojen mukaisesti ja kokonaisuudessaan hanke on edistynyt. Helsingin satamaa ja Royal Centeriä palveleva pysäköintilaitos on valmistunut jo 4.2.2021 ja nyt vuokrattavalle tontille 20836/2 suunniteltu Royal Sport Tower -urheilukeskus, on edennyt rakennuslupavaiheeseen.

#### Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu em. varauspäätöksiin, jota tehäessä nykyiset tontinluovutusperiaatteet eivät olleet vielä voimassa.

Hankkeen keskeinen sijainti vahvistaa Helsingin matkailun ja turismin vetovoimaa. Hanke vahvistaa Jätkäsaaren alueen elinkeinoelämää ja palvelutarjontaa.

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

#### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 14,96 euroa/k-m<sup>2</sup> elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahassa noin 300 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 15.6.2021 ja Gem Valuation Oy 9.12.2020).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu asemakaavan mukaiseen 13 540 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuteen.



26.01.2022

Lisäksi vuokraus perustuu kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon ja kaupunkiympäristötoimialan vakiintuneeseen käytäntöön, jonka mukaan vuokra-alue voidaan vuokrata kuudeksi kuukaudeksi kahden kuukauden vuokraa vastaavalla vuokralla edellyttäen, että vuokralaisella ei ole vuokra-aikana oikeutta käyttää vuokraa-aluetta eikä aloittaa sillä rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 34 586,85 euroa (13 540 k-m<sup>2</sup> x 14,96 euroa/k-m<sup>2</sup> x 0,05 x ind. 20,49 / 12 kk x 2 kk).

#### Tontinluovutuslinjausten noudattaminen ja vuokrasopimuksen ehdot

Esitettävä tontin vuokraus on kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukainen lukuun ottamatta edellä jo kerrottua ja perusteltua suoravarausta.

Lyhytaikaiseen vuokraukseen esitettävät ehdot ovat kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelukokonaisuuden tavanomaisen käytännön mukaisia.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia rakentamattomia kiinteistö- ja yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin yritystontit -tiimin päällikölle.

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Liite1\_Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot
- 2 Liite2\_Päätös\_EJA\_2017-11-27\_§17
- 3 Liite3\_Päätös\_EJA\_2020-03-23\_§11
- 4 Liite4\_12655

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Vuokralainen

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



# Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Yritystontit

Tiimipäällikkö

## Pöytäkirja

6 (9)

26.01.2022

Kaupunki

lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 14 §.**

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 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



26.01.2022

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**

9 (9)

26.01.2022

Pasi Lehtiö  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 26.01.2022.