



§ 362

Vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittäminen Jätkäsaaren Art Hotel -hankkeen hotellitontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20816/2)

HEL 2018-007378 T 10 01 01 01

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön vuokraamaan tontin 20816/2 (Välimerenkatu 18) tai siitä muodostettavan tontin siten, että:

1. Vuokra-aika päättyy 30.6.2048.
2. Vuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa (nykyarvo 500 euroa/k-m², ind. 1946).
3. Vuokrauksessa noudatetaan muutoin liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että vuokralaisella on kohdassa A mainittuun tonttiin osto-oikeus siten, että:

1. Kauppahinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa (nykyarvo 500 euroa/k-m², ind. 1946).
2. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.
3. Kokonaiskauppahintaa korotetaan kahden (2) prosentin suuruisen vuotuisen koron mukaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.
4. Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2023 asti.



5. Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin kiinteistönkaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Esitän että asia palautetaan valmisteluun siten että hanke toteutetaan ilman osto-optiota.

Kannattaja: Mai Kivelä

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Esitän että asia palautetaan valmisteluun siten että hanke toteutetaan ilman osto-optiota.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9-4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ote asemakaavasta
- 2 Rasitesopimus
- 3 Yhteisjärjestelysopimus
- 4 Kartta maanalaisesta vuokra-alueesta
- 5 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölaoutakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren toteutettavan taidehotellin tontille 20816/2 esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämistä. Hotellitontin kerrosneliömetrihinnaksi esitetään n. 500 euroa vastaavaa hintaa.

Esittelijän perustelut

Tietoja hankkeesta

Korttelin 20816 tontille 2 suunnitellaan taidehotellia. Alue on varattu Art Hotel Helsinki Oy:lle vuoden 2018 loppuun asti. Yhtiö on perustettu taidehotellihanketta varten ja merkitty kaupparekisteriin 27.2.2012.

Suunnitelmissa on 151 hotellihuonetta 9 kerroksessa ja rakennuksen laajuus olisi noin 5 400 k-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12496, joka on tullut voimaan 13.2.2018. Ote asemakaavakartasta on esityksen liitteenä 1.

Tontti 20816/2 on tarkoitettu toimitilarakennuksille (KTY) ja sen pinta-ala on 893 m² ja rakennusoikeus 5 400 k-m². Muut kortteliin 20816 kuuluvat tontit on kaavoitettu asumiseen. Liitteessä 2 on rasitesopimus sekä liitteenä 3 korttelin tonttien välinen yhteisjärjestelysopimus.

Tontin maanalaiseen osaan kohdistuu pitkäaikainen maanvuokrasopimus, joka on otettava suunnittelussa huomioon ja joka tullaan otta-
maan huomioon myös tontin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimukses-
sa tai muussa luovutuksessa. Maanalaisen vuokrauksen vuokra-alue
on esitetty liitteessä 4.

Sijaintikartta on liitteenä 5.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 30 vuotta, 30.6.2048 saakka.



Hotellitontille 20816/2 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa. Hintatasossa 5/2018 (ind. 19,46) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 500 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 135 000 euroa.

Esitetyt hinnat perustuvat tontit -yksikön käytettävissä olevaan ulkopuoliseen arviolausuntoon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 30.3.2016 § 84 vahvistanut vuokrausperusteet ja osto-option Jätkäsaaren hotellitontille 20007/21 (Wood City -hanke) osoitteessa Jätkäsaarenlaituri 3. Sen mukaan vuosivuokra ja tontin myyntihintaa määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruisia kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa 531 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017 § 280 vahvistanut Jätkäsaaren hotellitontin 20803/5 (Clarion) myyntihinnaksi 476 euroa/k-m² osoitteessa Tyynenmerenkatu 2. Kaupunginvaltuusto on 26.11.2014 (§ 370) vahvistanut arviolausunnon perusteella kyseisellä tontilla vuokrausperusteet, joka perustuu pääoma-arvoon 476 e/k-m², ja vuokralaisen kanssa solmitun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokran perustuessa vastaavaan pääoma-arvoon, em. pääoma-arvon on katsottu vastaavan edelleen hotellitontin kohtuullista käypää pääoma-arvoa.

Osto-optio

Vuokralaiselle esitetään osto-optiota tonttiin. Myyntihinta olisi sama kuin vuokrahinta, mutta siihen lisättäisiin kahden prosentin vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Vuokralaisen tulisi käyttää osto-optiota kolmen vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2023. Tällä hetkellä hotellitontin myyntihinta olisi n. kaksi miljoonaa seitsemänsataatuhatta (2 700 000) euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ote asemakaavasta



14.08.2018

Asia/9

-
- | | |
|---|--------------------------------------|
| 2 | Rasitesopimus |
| 3 | Yhteisjärjestelysopimus |
| 4 | Kartta maanalaisesta vuokra-alueesta |
| 5 | Sijaintikartta |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta