



23.07.2021

**44 §****Tontin ja määräalan vuokraaminen (Kamppi, tontti 4218/2, Simonkatu 3)**

HEL 2021-003948 T 10 01 01 02

Simonkatu 3

**Päätös****A**

Tontit –yksikön päällikkö päätti vuokrata Mercator Fastigheter Ab:lle (y-tunnus 2995031-7) Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) tontin 4218 (pinta-ala 2454 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2170 k-m<sup>2</sup>, kiinteistö-tunnus 91-4-218-2, osoite Simonkatu 3) ja siihen liittyvän noin 366 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan yleisen alueen kiinteistöstä 91-4-197-1 (Narinkkatori) elokuvakeskus- ja ravintolakäyttöä varten 1.9.2021-31.12.2080 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin ja liitetartan 2 mukaisesti. Mikäli hankkeen rakennusluvan lainvoimaistuminen viivästyy siten, ettei rakennustöitä ole mahdollista aloittaa 1.9.2021, siirretään vuokra-ajan aloitusta kaupungin ja vuokralaisen erikseen sopimalla tavalla.

**B**

Vuokralaiselle tehty lyhytaikainen vuokraus (tontit -yksikön päällikkö 23.6.2021 / §39, vuokraustunnus L1104-18) rakennusluvan hakemista varten päätetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan käynnistyessä.

**C**

Tontit –yksikön päällikkö päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

Vuokraustunnus L1104-21

**Päätöksen perustelut**

Hakija ja hanke



23.07.2021

Mercator Fastigheter Ab pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue pitkäaikaisesti elokuvakeskus- ja ravintolatoimintaa hakemista varten.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle likimäärin 3281 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden suuruinen elokuvakeskus- ja ravintolarakennus osin olemassa olevaan rakennukseen ja maan alle sekä Narinkkatorin puolelle laajennuspaviljonki.

Hakijan edustaja Ilona Studios on saanut vuokra-aluetta koskien poikkeamispäätöksen (Kylk 11.5.2021 / § 16).

Tontit -yksikön päällikkö päätti vuokrata esityksen mukaisen vuokra-alueen hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 23.6.2021 / 39 §.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppa on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen, kun rakentaminen alkaa. Rakentaminen alkaisi mahdollisimman pian.

#### Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 7.10.2015 hyväksymä ja 20.11.2015 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos numero 12298. Kyseisen asemakaavan muutoksen kiinteistö 91-4-218-2 (2454 m<sup>2</sup>) kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Osaa vuokra-alueesta, 366 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä 91-4-194-1, koskee asemakaavan muutos numero 11224, ja sen mukainen käyttötarkoitus on katuaukio ja katualue. Vuokra-alueen kokonaispinta-ala on noin 2820 m<sup>2</sup>.

Vuokra-alueelle saa sijoittaa asemakaavan muutoksen nro 12298 osoittamalla tavalla tilat Pisararadan keskusta-aseman katutasoon johdettaville yleisösisäänkäynneille. Vuokra-alueella on voimassa lisäksi Pisararadan maanalaiset asemakaavat nro 7283 ja nro 12290.

#### Poikkeamishakemus

Kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 11.5.2021, § 16 hyväksynyt vuokra-aluetta koskevan poikkeamishakemuksen. Poikkeamishakemuksen perusteella tontin 4218/2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on mahdollista ylittää 1.113 k-m<sup>2</sup>:llä. Lisäksi rakennusalaista poiketaan siten, että maantasoon Narinkkatorin puolelle on mahdollista rakentaa lasiseinäinen terassipaviljonki sekä Lasipalatsinaukion puolelle esiintymiskatos. Lisäksi poikkeaminen mahdollistaa rakennuk-



23.07.2021

sen laajentamisen kellarin osalta nykyisen rakennusrungon ja Lasipalatsin aukion puolelle.

### Vuokrausperiaatteet

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen kaupunginvaltuuston 27.5.2020 hyväksymien vuokrausperiaatteiden mukaiseen yksikköhintaan.

Vuokra perustuu asemakaavan nro 12298 mukaiseen rakennusoikeuteen, johon on saatu poikkeamispäätös. Vuokra-alueelle toteutettava rakennusoikeus perustuu toteutettavaan rakennusoikeuteen 3263 k-m<sup>2</sup> sekä viiden prosentin tuottoon.

Ravintolatilojen 1404 k-m<sup>2</sup> osalta yksikköhinta on 54,7 €/k-m<sup>2</sup> (ind.100), Tapahtumatilojen 612 k-m<sup>2</sup> osalta yksikköhinta on 27,4 €/k-m<sup>2</sup> (ind.100), maanalaisten elokuvateatteri- ja aulatilojen 1247 k-m<sup>2</sup> osalta 9,4 €/k-m<sup>2</sup> (ind.100)

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen.

Tällöin perusvuosivuokraksi muodostuu 5264,47 euroa vuodessa ja vuosivuokraksi 31.3.2023 saakka 105 605,27 euroa.

### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Alueen sijainti ja sillä sijaitsevan rakennuksen erityispiirteet, mukaan lukien suojeleminen on otettu huomioon maanvuokrasopimuksen ehdoissa. Muilta osin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää osapuolten välillä sovitut ehdot sekä soveltuvin osin liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuksissa käytettävät tavanomaiset ehdot.

### Lisäkauppahinnasta

Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti vuokra-alueella sijaitsevaa rakennusta koskevan kauppakirjan kanssa. Kauppakirjan mukaisesti vuokralainen on velvollinen suorittamaan kaupungille lisäkauppahintaa, mikäli rakennuksen saneerauskustannukset alittavat arvioitujen kustannukset.

Lisäksi vuokralaisen tulee suorittaa lisäkauppahintaa, mikäli rakennus maanvuokraoikeuksineen luovutetaan edelleen kauppahinnan ja saneerauskustannusten yhteenlasketun summan ylittävään hintaan ennen kuin 10 vuotta on kulunut rakennuksen kauppakirjan allekirjoittamisesta.



23.07.2021

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018, § 280 siirtänyt hallintosäännön mukaisen toimivaltansa (16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 -kohta) antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoitukseen yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin Tontin-yksikön päällikölle, kun kiinteistölle on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty. Vuokrausperusteet vuokra-aluetta koskien hyväksytyt kaupunginvaltuustossa 27.5.2020.

**Lisätiedot**

Ilkka Aaltonen, kiinteistökehitystiimin päällikkö, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Maanvuokrasopimus\_Turunkasarmi\_LUONNOS\_30062021
- 2 Kartta vuokra-alueesta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus  
Kymp/Ilkka Aaltonen



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 44 §.**

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 tiedoksisaannista.

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 oikaisuvaatimusajan 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



23.07.2021

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

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

23.07.2021

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 23.07.2021.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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