

**39 §****Toimitilatontin ja määräalan yleisestä alueesta vuokraaminen****Mercator Fastigheter Ab:lle poikkeamis- ja rakennusluvan hakemista varten (Kamppi, tontti 4218/2)**

HEL 2021-003948 T 10 01 01 02

Simonkatu 3

Päätös

Tonttiyksikön päällikkö päätti:

- vuokrata Mercator Fastigheter Ab:lle (y-tunnus 2995031-7) alueen elokuvakeskus- ja ravintolakeskushankkeen alueen ja kaupungin omistaman rakennuksen rakennusluvan hakemista varten.
- vuokra-alue koostuu liitteenä 1 olevasta kartasta ilmenevällä tavalla Helsingin Kampissa sijaitsevan korttelin 4218 tontista nro 2 (pinta-ala 2454 m², rakennusoikeus 2170 k-m², kiinteistötunnus 91-4-218-2, osoite Simonkatu 3) ja siihen liittyvästä noin 366 m² mukaisesta määräalasta yleisen alueen kiinteistöstä 91-4-194-1 (Narinkkatori).
- vuokra-aika 15.6.2021-14.12.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus tai muu luovutus mahdollisesti alkaa.
- kokonaisvuokra vuokra-ajalta on 17600,88 euroa, sen eräpäivä on 15.11.2021 ja sitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä.
- Ilona Studios Oy on vuokralaisen puolesta hakenut vuokra-aluetta koskien asemakaavan poikkeamishakemuksen. Hyväksytyn poikkeamishakemuksen perusteella vuokra-alueen rakennusoikeus ylittyy 1113 k-m²:llä. Vuokralainen on velvollinen noudattamaan rakennuslupaa hakiessaan poikkeamispäätöksen 11.5.2021 /§ 16 ehtoja.
- vuokralaisella ei ole oikeutta tämän vuokrauksen perusteella oikeutta ryhtyä maarakentamistöihin eikä rakentamistöihin, ellei kirjallisesti toisin sovita.

Edellytyksenä suostumuksen antamiselle maanrakennustöiden käynnistämistä varten on, että vuokralainen on saanut rakennusvalvontaviranomaiselta suostumuksen maanrakennustöiden käynnistämiseen. Lisäksi edellytyksenä on, että vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista sekä rakennuksen kauppaa koskevat päätökset on tehty kaupungin



23.06.2021

toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sekä rakennusta koskeva kauppa-
kirja on allekirjoitettu. Tarkemmat ohjeet maanrakennustöiden suorit-
tamista varten annetaan samaisessa yhteydessä suostumuksen anta-
misen kanssa.

- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta ja maanraken-
nustöiden aloittamisesta sovitaan erikseen osapuolten kesken kirjal-
lisesti.
- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta it-
se ja vuokrata sitä väliaikaisesti kolmannelle.
- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista
vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei
voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus vii-
västy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen.
- Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen itäosa on puhdistettu
ympäristöviranomaisten päätöksen YS 148 23.2.2000 mukaisesti.
Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojär-
jestelmään. Järjestelmän kohderaportti (18.5.2021) on tämän vuok-
rasopimuksen liitteenä 2. Raportin mukaan itäosan alueella ei ole
puhdistustarvetta. Muulla vuokra-alueella ei käytettävissä olevien
tietojen perusteella ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa
maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen,
vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokrananta-
jaan (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu, Johanna Hytö-
nen, puhelin 09 310 36414), Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pi-
laantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin
maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli
korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokrananta-
jan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi tode-
taan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista ai-
heutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pi-
laantuneen maaperän puhdistamisena.



23.06.2021

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukuun ottamatta. 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.

- Vuokralainen on tietoinen, että vuokra-alueeseen kuuluvan kiinteistön 91-4-194-1 määräalan (366 m²) alapuolella sijaitsee on toiselle vuokralaiselle kuuluvia maanalaisia tiloja, joiden teknisiä yhteyksiä tulee maanpintaan. Vuokralainen ei saa aiheuttaa vahinkoa maanalaisen vuokralaisen omaisuudelle. Tekniikkasiirroista tulee sopia erikseen maanalaisen vuokralaisen kanssa.
- Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevista ja suunnitelluista toiminnoista ja hankkeista. Vuokralainen on vuokra-alueen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä velvollinen huomioimaan mainitut toiminnot ja hankkeet.
- Vuokralainen on tietoinen vuokra-alueeseen kohdistuvista rasitteista. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vuokra-alueeseen kohdistuvien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten mukaisia ehtoja.

vuokraustunnus L1104-18

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

Mercator Fastigheter Ab pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti poikkeus- ja rakennusluvan hakemista varten.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



23.06.2021

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle likimäärin 3281 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen elokuvakeskus- ja ravintolarakennus osin olemassa olevaan rakennukseen ja maan alle sekä Narinkkatorin puolelle laajennuspaviljonki.

Hakijan edustaja Ilona Studios on saanut vuokra-alueetta koskien poikkeamispäätöksen 11.5.2021 / § 16. Hakija tulee hakemaan hankkeelle rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Pitkäaikainen maanvuokrasopimus ja rakennuksen kauppa on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen, kun rakentaminen alkaa. Rakentaminen alkaisi mahdollisimman pian.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alueella on kaupunginvaltuuston 7.10.2015 hyväksymä ja 20.11.2015 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos numero 12298. Kyseisen asemakaavan muutoksen kiinteistö 91-4-218-2 (2454 m²) kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen. Osaa vuokra-alueesta, 366 m² 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 m².

Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 19.3.2018 päättänyt varata alueen ja alueella sijaitsevan rakennuksen Oy Aristo-Invest Ab:lle, M1 Capital Oy:lle ja Oy Bufo Ab:lle perustettavan yhtiön lukuun elokuvakeskuksen suunnittelua varten 30.6.2020 saakka. Hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti. Elinkeinojaosto on päättänyt 22.6.2020 jatkaa tonttivarausta 31.12.2021 saakka.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Hakijalle esitetään vuokra-alueen lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten päätösehdotuksen mukaisesti.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

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



23.06.2021

Vuokra perustuu asemakaavan nro 12298 mukaiseen rakennusoikeuteen, johon on saatu poikkeamispäätös. Vuokra perustuu toteutettavaan rakennusoikeuteen 3263 k-m² sekä viiden prosentin tuottoon.

Ravintolatilojen 1404 k-m² osalta yksikköhinta on 54,7 €/k-m² (ind.100), tapahtumatilojen 612 k-m² osalta yksikköhinta on 27,4 €/k-m² (ind.100), maanalaisten elokuvateatteri- ja aulatilojen 1247 k-m² osalta 9,4 €/k-m² (ind.100).

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen.

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 vuokra-aluetta eikä aloittaa sillä maarakennus tai rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 17600,88 euroa (kahden kuukauden vuokra).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokrausperiaatteet 27.5.2020.

Esitettävä vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehdot tontin käyttötarkoituksesta, maanalaisten tilojen huomioimisesta ja maaperäehdot.

Vuokraukseen esitettävät ehdot ovat muutoin 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 kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuodeksi määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3000 k-m² tai



23.06.2021

toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokra-aluekartta määräalasta
- 2 Matti 18.5.2021

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp/Make/Lyhytaikainen vuokraus
Kymp/Ilkka Aaltonen



MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 39 §.

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 oikaisuvaatimusajan 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



23.06.2021

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

9 (9)

23.06.2021

Timo Laiho
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 23.06.2021.