



30.05.2022

Asia/10

## § 410

### Vuokrauseriaatteiden vahvistaminen toimitilatonteille (Länsisatama, Jätkäsaari, kaavatontit 20026/8 ja 12)

HEL 2022-003634 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti Länsisataman, Jätkäsaaren kaavatonttien 20026/8 ja 12 vuokraamisesta osto-oikeudella seuraavasti:

- vuokralaisella tai tämän määräämällä on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöön otetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33,67 euroa/k-m<sup>2</sup>
- kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12272 ja tonttijaon nro 13232 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan, kuitenkin siten että kauppahinta määräytyy toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittujen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi
- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja
- mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet



30.05.2022

Asia/10

### Ote

Varauksensaajat

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 12272 (Terassitalokortteli) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2015 § 195 ja se on tullut voimaan 12.8.2016. Tontit 20026/8 ja 12 ovat osoitettu asemakaavassa toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15% tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontin 20026/8 pinta-ala on 1 556 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 800 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 20026/12 pinta-ala on 1 143 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 9 450 k-m<sup>2</sup>.

Sijaintikartta on liitteenä 1. Ote asemakaavasta on liitteenä 2.

## Tontin 20026/8 varaaminen

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 9.12.2019 § 47 varannut toimitilatontin 20026/8 Vastint Hospitality B.V:lle (varauksensaaja) hotellihankkeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka. Varausta on jatkettu elinkeinojaoston päätöksellä 11.4.2022 § 13 vuoden 2022 loppuun saakka.

Varauksensaajan tarkoituksena on toteuttaa tontille noin 5 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen hotelli, johon on alustavasti suunniteltu noin 124 huonetta sekä monipuolisia yleisiä tiloja, kuten julkinen aula, aamiaisalue, kunto-

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



sali ja kokoustiloja. Varauksensaaja rakennuttaa hotellin ja tulee sen omistajaksi. Hotellin operaattorina tulee toimimaan Marriot -brändin Residence Inn -konseptin hotelli.

#### Tontin 20026/12 varaaminen

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 9.12.2019 § 46 varannut tontin 20026/12 Haahtela-rakennuttaminen Oy:lle ja Ritz Capital Oy:lle (varauksensaajat) toimitilahankeen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka. Varauksensaajat ovat sittemmin perustaneet Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Sophian, jolle varausta on jatkettu vuoden 2022 loppuun saakka elinkeinojaoston päätöksellä 7.2.2022 § 3.

Tontille 20026/12 on tarkoitus toteuttaa asemakaavan osoittaman 9 450 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liike-, palvelu- ja toimistorakennushanke.

#### Tonttien vuokraaminen

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

#### Tontin 20026/8 vuosivuokra ja vuokra-aika

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.4.2022 § 255 määrittänyt tontin vuokrausperiaatteet siten, että tontin vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,62 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena on pääoma-arvo 525 €/k-m<sup>2</sup> ja vuosivuokraksi 5 800 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuotto tavoitteella muodostuu noin 152 237 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.

Tontin vuokra-aika on enintään 31.12.2051 saakka.

#### Tontin 20026/12 vuosivuokra ja vuokra-aika

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.4.2022 § 255 määrittänyt tontin vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra toimistokäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 26,84 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



Nykyrahassa vuokran perusteena on pääoma-arvo 550 €/k-m<sup>2</sup> ja vuosi vuokraksi 9 450 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuotto-tavoitteella muodostuisi noin 259 852 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.

Tontin vuokra-aika on enintään 31.12.2051 saakka.

#### Tonttien vuokraaminen osto-oikeudella

Tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin on tarkoitus tehdä osto-oikeutta koskeva ehto, jonka mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöön otetuksi.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet, joiden mukaan hotelli- ja toimistotontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä. Vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka lähtökohdaisesti voitaisiin luovuttaa suoraan myymällä. Tonttien varauspäätöksissä on todettu, että tontit on tarkoitus luovuttaa myöhemmin vuokraamalla osto-oikeuksin.

Tonttien myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33,67 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12272 ja tonttijaon nro 13232 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainittujen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekevän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Tonttien myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan antaman arviokirjan perusteella. Myyntihinta on vuokraushintaa korkeampi, koska kaavamerkintä KL-1 mahdollistaa myös asuntojen rakentamisen 15 %:lle kerrosalasta edellä selostetulla tavalla. Myyntihinta 690 euroa/k-m<sup>2</sup> on painotettu keskiarvo 15 % mahdollisen asuinkerrosalan ja 85 % liike- yms. kerrosalan välillä. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Tontin 20026/8 myyntihinta olisi noin 4 002 000 euroa (5 800 k-m<sup>2</sup> x 690 €/k-m<sup>2</sup>).



Tontin 20026/12 myyntihinta olisi noin 6 520 500 euroa (9 450 k-m<sup>2</sup> x 690 €/k-m<sup>2</sup>).

## Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden myynnistä, silloin kun luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun sopimuksen arvo ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaajat

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Liite 1  
Liite 2

## Tiedoksi



Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -  
palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.04.2022 § 255

HEL 2022-003634 T 10 01 03

Länsisatamankatu 20a ja b

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vahvistaa Jätkäsaarella sijaitseville toimitilatonteille 20026/8 (Länsisatamankatu 20a, 5 800 k-m<sup>2</sup>, 1 556 m<sup>2</sup>) ja 20026/12 (Länsisatamankatu 20b, 9 450 k-m<sup>2</sup>, 1 143 m<sup>2</sup>) seuraavat vuokrausperiaatteet:

- vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,62 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- vuosivuokra toimistokäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 26,84 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- tontit voidaan vuokrata 31.12.2051 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2023
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi