



## § 334

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Tennispalatsin tontin vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi (Kamppi, tontti 4010/1)

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

Salomonkatu 15, Fredrikinkatu 65

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Liite 1 vuokrausperiaatteet Tennispalatsi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan uudelleen Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 (pinta-ala 6 618m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 17 900 k-m<sup>2</sup>) Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (y-tunnus 1090036-0) liitteen 1 mukaisin ehdoin.

#### Tiivistelmä

Kaupunki valmistelee Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin myyntiä. Rakennuksen paremman myytävyyden kannalta maanvuokra-



sopimusta esitetään muuttamista noin 60 vuoden pituiseksi ja siihen liittäisiin osto-oikeus.

## Esittelijän perustelut

### Tietoja yhtiöstä

Kaupungin omistama Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy omistaa Kiinteistösaakehtiö Helsingin Tennispalatsin osakkeet. Kaupungin strategian mukaisesti kohteesta on tarkoituksenmukaista luopua.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa vuoden 1999 asemakaava nro 10667. Kaavamerkintä on K eli liikerakennusten korttelialue. Tennispalatsi on suojeltu sr-2 merkinnällä. Asemakaava määräyksineen on oheismateriaalissa.

### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 60 vuotta, vuoden 2079 loppuun saakka.

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitkään perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 49 euroa. Hintatasossa 4/2020 (ind. 19,66) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 963 euroa.

Vuosivuokra on tällä hetkellä noin 560 000 euroa ja sopimus on voimassa 31.12.2055 asti. Uusitun pidemmän sopimuksen vuosivuokra olisi noin 865 000 euroa. Vuokrasta peritään 80% niin pitkään kuin rakennuksen tilat ovat pääosin elokuvakeskus- ja kulttuurikäytössä. Alennettu vuosivuokra on noin 690 000 euroa.

Esitetty vuokra ja myyntihinta on määritetty maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun käytettävissä olevien ulkopuolisen arviolausuntojen avulla. Myönnettävä alennus on mahdollinen arviointitarkkuuksien +/- 15-20% sallimissa rajoissa.

### Maanvuokrasopimuksen uudistaminen

Maanvuokrasopimus tullaan päivittämään ja siihen sisällytetään tarvittavat rasiteluonteiset ehdot ja uudet maaperäehdot. Samalla vuokrasopimusalueen pinta-ala muutetaan nykyisen asemakaavan ja tonttijaon mukaiseksi.

### Osto-oikeus

Vuokrasopimukseen esitetään osto-oikeutta kohteen paremman myytävyyden takia. Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien toimis-



totonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti myynti olisi mahdollista. Tontin kauppahinta olisi noin 17 miljoonaa euroa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Valtuusto päättää myös yli 10 miljoonan euron myynneistä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Liite 1 vuokrausperiaatteet Tennispalatsi

#### Oheismateriaali

1 Asemakaava\_10667

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginkanlia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä