



18.06.2020

85 §**Hotellitontin vuokraaminen YIT Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun rakennusluvan hakemista varten (Katajanokka, tontti 8189/4)**

HEL 2020-007828 T 10 01 01 02

Kanavakatu 14

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun hotellihankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Katajanokalla sijaitsevan korttelin 8189 tontin nro 4 (pinta-ala 2928 m², rakennusoikeus 10 000 k-m², Kanavakatu 14) 15.6.-14.12.2020, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus tai muu luovutus mahdollisesti alkaa
- kokonaisvuokra on 66 662,63 euroa, sen eräpäivä on 15.8.2020 ja siitä ei osittain palauteta, jos vuokralaiselle myönnetään rakennuslupa ennen vuokra-ajan päättymistä
- vuokralainen on tietoinen, että tontin myyntihinta- tai pitkäaikainen vuokrahinta voi poiketa edellä mainitusta yksikköhinnasta
- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita
- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen
- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle
- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen
- vuokralainen on tietoinen, että ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta tai myyntiä tulee sopia tontin edellisen vuokralaisen (Helsingin Satama Oy:n alivuokralainen Tallink Silja Oyj) kanssa toimenpiteistä, joilla tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tutkitaan ja puhdistetaan, tarvittavat rakenteiden purut suunnitellaan ja toteutetaan sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan



18.06.2020

- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus –tiimin tiimipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

L1108-13

Päätöksen perustelut

Hakija ja hanke

YIT Suomi Oy pyytää, että sille vuokrataan päätösesityksen mukainen vuokra-alue lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle likimäärin asemakaavan osoittama 10 000 k-m²:n rakennusoikeuden suuruinen hotelli.

Hakija haluaa hakea hankkeelle ensiksi rakennusluvan lyhytaikaisen vuokrauksen aikana. Kiinteistökaupan esisopimus on tarkoitus tehdä rakennusluvan myöntämisen jälkeen, tavoitteena joulukuu 2020.

Kaava- ja kiinteistötiedot

Vuokra-alue on asemakaavassa nro 12446 (kvsto 31.1.2018 § 26) osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1) ja sille saa rakentaa viisikerroksisen hotellirakennuksen. Kaupunginvaltuuston em. päätöksestä valittiin. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 6.3.2019 hylännyt valitukset. Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 10.2.2020 hylännyt valituslupahakemuksen ja kaava on tullut lainvoimaiseksi.

Tontin pinta-ala on 2 928 m² ja rakennusoikeus 10 000 k-m²

Alue on yleiskaavassa (2016) osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2).

Varaustilanne

Hakija on kehittänyt Katajanokalle maanalaista pysäköintilaitosta yli kymmenen vuoden ajan. Maanalaiset alueet ovat olleet varattuna YIT:lle kaupungin päätöksin ja kiinteistönomistajien suostumuksin vuodesta 2002 lähtien. Kaupunginhallituksen elinkeinojaos on viimeksi 11.6.2018 (35 §) jatkanut vuokra-alueen varausta hakijalle toimitilanhankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2019 saakka. Päätöksessä on todettu hankkeen suunnittelun edistyneen varausehtojen mukaisesti, mutta asemakaavavalituksista johtuen varausta on ollut tarkoituksenmukaista jatkaa.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Postiosoite PL 2214 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiympäristö@hel.fi	Käyntiosoite Sörnäistenkatu 1 Helsinki 58 https://www.hel.fi/	Puhelin Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI06 8000 1200 0626 37 Alv.nro FI02012566
---	---	------------------------------------	------------------------------	--



18.06.2020

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

Lisäksi yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-aika on kuusi kuukautta siten kuin päätösesityksestä ilmenee.

Esitettävä vuokraus perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tontin markkinaehtoiseen yksikköhintaan 40,71 euroa/k-m² elinkustannusindeksissä 1951 = 100 (ind.100), joka vastaa nykyrahas- sa noin 800 euroa/k-m² (ind. 1965) sekä asemakaavan mukaiseen 10 000 k-m²:n rakennusoikeuteen.

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 rakennustöitä erikseen sovittavia maaperätutkimuksia lukuun ottamatta.

Päätösesityksen mukaiseksi kokonaisvuokraksi näin ollen muodostuu 66 662,63 euroa (10 000 k-m² x 40,71 euroa/k-m² x 0,05 x ind. 19,65 / 12 kk x 2 kk).

Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitys tontin vuokraus- ja myyntiperiaatteista on valmisteilla ja etenee päätöksentekoon syksyllä 2020.

Esitettävä vuokraus on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että po. tonttia ilman erityistä julkista tonttihakua. Vuokralaisen kanssa neuvottelut ovat alkaneet ennen kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden hyväksymistä ja niitä ei ole tarkoitus soveltaa tältä osin taannehtivasti jo alkaneisiin neuvotteluihin.

Vuokrauksen ehdot

Esitettävään vuokraukseen otetaan erikoisehdot siitä, että vuokralainen on tietoinen, että tontin myyntihinta- tai pitkäaikainen vuokrahinta voi

Postiosoite

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



18.06.2020

poiketa tämän lyhytaikaisen vuokrauksen yksikköhinnasta sekä siitä, että vuokralainen on tietoinen, että ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta tai myyntiä tulee sopia tontin edellisen vuokralaisen (Helsingin Satama Oy:n alivuokralainen Tallink Silja Oyj) kanssa toimenpiteistä, joilla tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tutkitaan ja puhdistetaan, tarvittavat rakenteiden purut suunnitellaan ja toteutetaan sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan.

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

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunki

Hakija

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



17.12.2020

156 §

Hotellitontin lyhytaikainen uudelleenvuokraaminen YIT Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun rakennusluvan hakemista varten (Katajanokka, tontti 8189/4)

HEL 2020-007828 T 10 01 01 02

Kanavakatu 14

Päätös

Yritystontit -tiimin päällikkö päättää:

- vuokrata uudelleen YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) perustettavan yhtiön tai määräämänsä lukuun hotellihankkeen rakennusluvan hakemista varten Helsingin Katajanokalla sijaitsevan korttelin 8189 tontin nro 4 (pinta-ala 2928 m², rakennusoikeus 10 000 k-m², Kanavakatu 14) 15.12.2020-14.6.2021, kauintaan kuitenkin siihen saakka, kunnes hankkeen pitkäaikainen vuokraus tai muu luovutus mahdollisesti alkaa
- vuokraus on vastikkeeton
- vuokralainen on tietoinen, että tontin myyntihinta- tai pitkäaikainen vuokrahinta voi poiketa edellä mainitusta yksikköhinnasta
- vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää vuokra-aikana vuokra-aluetta rakentamisen aloittamiseen, ellei kirjallisesti toisin sovita
- mahdollisista maaperätutkimusten suorittamisesta sovitaan erikseen
- vuokranantajalla on oikeus vuokra-aikana käyttää vuokra-aluetta itse ja vuokrata sitä kolmannelle
- vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, kustannuksista eikä vastaavista, jos vuokra-aluetta ei voida myöhemmin pitkäaikaisesti vuokrata hankkeelle, vuokraus viivästyy tai sen vuokrausehdoista ei päästä sopimukseen
- vuokralainen on tietoinen, että ennen tontin pitkäaikaista vuokrausta tai myyntiä tulee sopia tontin edellisen vuokralaisen (Helsingin Satama Oy:n alivuokralainen Tallink Silja Oyj) kanssa toimenpiteistä, joilla tontin maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tutkitaan ja puhdistetaan, tarvittavat rakenteiden purut suunnitellaan ja toteutetaan sekä näistä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset jaetaan.

L1108-13



17.12.2020

Päätöksen perustelut

YIT Suomi Oy pyytää, että tontti 8189/4 vuokrataan sille uudelleen rakennusluvan hakemista varten päätösesityksen mukaisesti.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa po. vuokra-alueelle likimäärin asemakaavan nro 12446 osoittama 10 000 k-m²:n rakennusoikeuden suuruisen hotelli. Rakennuslupahakemuksen käsittely on edelleen kesken.

Alue on ollut vuokrattuna hakijalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 15.6.-14.12.2020 ja tuolloin on hakijalta peritty lyhytaikaisista vuokrauksista perittävä kahden kuukauden vuokraa vastaava summa. Lyhytaikainen uudelleenvuokraus on vastikkeeton vakiintuneen käytännön mukaisesti.

Aikaisempi vuokrauspäätös liitteenä 1.

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 yritystontit - tiimin päällikölle, kun kiinteistölle on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 [Tiimipaallikko viranhaltijan poytakirja 18062020](#)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1