



§ 128

Hotellitontin vuokrausperiaatteiden vahvistaminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi (Vallila, kaavatontti 22400/2)

HEL 2022-002149 T 10 01 01 02

Aleksis Kiven katu 49

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Havainnekuvat
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vahvistaa Vallilassa sijaitsevalle hotellitontille 22400/2 (Aleksis Kiven katu 49, 13 000 k-m², 2 249 m²) seuraavat vuokrausperiaatteet:

- vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perustena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta



- tontti voidaan vuokrata 31.12.2051 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- pitkäaikainen maanvuokravuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.12.2023
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainitulle tontille vahvistetaan seuraavat myyntiperiaatteet:

- vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu hotellirakennus on hyväksytty käyttöön otetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,38 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12651 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi
- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

L1122-19

Tiivistelmä

Vallilassa sijaitsevalle hotellitontille 22400/2 esitetään vuokraus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamista perustuen nykyrahassa pääomaarvoon noin 561 e/k-m² (27,38 e/k-m², elinkustannusindeksi 1951 = 100). Hanke on tarkoitus käynnistää nopeasti kevään aikana asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

Tontti on ollut varattuna YIT Suomi Oy:lle hotellin suunnittelua varten, ja tontille on suunniteltu kaupungin kanssa kaavayhteistyössä noin 13 000 km²:n hotellirakennus, johon tulisi noin 358 huonetta. Hanke toteutetaan NREP:n hallinnoiman rahaston omistaman yrityksen Liminal Company 4 Oy:n nimiin.

Esittelijän perustelut

Hakija ja hanke



Hotelli on NREP Oy:n kehittämä hanke, joka toteutetaan sen omistaman hotellikonseptin mukaisesti. Kaavoitus on tehty NREP Oy:n johdolla. NREP Oy käy urakkasopimusneuvotteluja hankkeen sisältämän hotellin rakentamisesta YIT Suomi Oy:n kanssa.

NREP on pohjoismainen kiinteistösijoittaja, joka työllistää Suomessa yli 110 henkilöä. Yrityksen liikevaihto oli noin 10 miljoonaa euroa vuonna 2020. Pohjoismaisesti NREP:llä on hallinnoitavia varoja noin 14 miljardia euroa.

YIT Suomi Oy on suomalainen rakennusyhtiö ja hankekehittäjä, joka työllistää Suomessa noin 4 000 henkilöä. Yrityksen liikevaihto oli noin 2,9 miljardia euroa vuonna 2021.

Liminal Company 4 Oy on NREP:n hallinnoiman rahaston omistama yritys.

Hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille noin 13 000 km²:n hotellirakennus, johon sijoitetaan noin 358 huonetta. Konsepti tarjoaa asiakkaille sekä lyhytaikaista että pitkäaikaista hotellimajoitusta kalustetuissa huoneissa.

Havainnekuvat hankkeesta ovat esityksen liitteenä 1.

Kaava- ja tonttitiedot

Tontti on asemakaavassa nro 12651 (2022) osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa 13-14 kerroksisen hotellirakennuksen. Hakija on ollut mukana tontin kaavakehityksessä, ja uusi hotellisuunnitelmien perusteella laadittu asemakaava tuli juuri lainvoimaiseksi 13.1.2022 kaavasta tehtyjen valitusten tultua loppuun käsitellyiksi.

Tontin pinta-ala on 2 249 m² ja rakennusoikeus 13 000 k-m².

Tontti on yleiskaavassa (2016) osoitettu osin liike- ja palvelukeskusta (C1) ja osin kantakaupunki (C2) -alueeksi.

Sijaintikartta ja asemakaava ovat esityksen liitteinä 2 ja 3.

Varaustilanne

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 11.12.2017 (24 §) varannut tontin 22400/2 Lemminkäinen Talo Oy:lle, joka on sulautunut YIT Oyj:n kanssa 1.2.2018, hotellin suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on jatkanut myöhemmin varausta 30.6.2021 saakka. Tontille on suunniteltu varausehtojen mukaisen hotellirakennuksen, ja hankkeen eteneminen on varauksen päättymisen



jälkeen ollut riippuvainen kaavasta tehtyjen valitusten käsittelyaikataulusta.

Tontin vuokraaminen hakijalle

Esitetään tontin vuokrausperiaatteiden vahvistamista siten, että tontti voidaan vuokrata yritystontit -tiimipäällikön erillisellä päätöksellä hakijalle 31.12.2051 saakka hotellitarkoitukseen, jotta lyhytaikainen vuokraus ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus voidaan tehdä ripeästi, kun hanke on valmis etenemään.

Tontin vuokraaminen hakijalle perustuu tämän kanssa käytyihin neuvotteluihin. Tontti on pitkään ollut avoimesti haettavissa kaupungin nettisivuilla eikä tonttiin ole kohdistunut toimistokysyntää, vaikka vanhempi toimistokaava ehti olla voimassa yli 10 vuotta.

Hakijan edellä esitelty toiminta ja hotellihanke soveltuvat hyvin kyseiselle tontille. Tontti on kaavoitettu yhteistyössä hotellisuunnitelmia vastaavaksi, joten tontin vuokraaminen hakijalle ilman julkista hakua on erityisen perusteltua. Lisäksi neuvottelut hankkeesta on aloitettu ennen nykyisiä tontinluovutuslinjauksia. Hanke toteutuessaan myös edistää alueen rakentamista, kehittämistä, ja on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen.

Yleiskaavoitusyksikkö ja asemakaavoitus puoltavat tontin vuokraamista.

Tontin vuokran määräytyminen

Tontin vuokrausperiaatteena esitetään, että tontin vuosivuokra hotellikäyttötarkoituksessa määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 27,38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykyrahassa vuokran perusteena olisi siten pääoma-arvo 561 e/k-m², ja vuosivuokraksi 13 000 k-m²:n rakennusoikeudella ja viiden prosentin tuottotavoitteella muodostuisi 364 660,53 euroa. Vuokra tarkistetaan vuokraushetken elinkustannusindeksin mukaiseksi.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kahta puolueetonta arvioijaa käyttäen (Catella Property Oy 16.6.2020 ja GEM Valuation oy 28.1.2021).

Tontin vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on otettu huomioon asemakaavasta tontin toteuttajalle aiheutuvia kustannuksia, kuten muuntojoustavuudesta ja kevyen liikenteen tunnelista ja rampista aiheutuvat kustannukset.



Tontin myyntiperiaatteet

Tontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen esitetään osto-oikeusehtoa:

”vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu hotellirakennus on hyväksytty käyttöönottetuksi.

Tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin

lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,38 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 12651 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.”

Tontin myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu edellä mainituilla arviokirjoilla. Tällä hetkellä tontin myyntihinta olisi noin 7 293 000 euroa (13 000 k-m² x 561 e/k-m²).

Tontin myyntiä koskevien linjausten noudattaminen

Osto-oikeusehdon lisääminen maanvuokrasopimukseen on perusteltua, koska kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 5) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaan hotellitontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä, ja vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä. Lisäksi tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä myynnille ole esteitä. Tontin rakentaminen on kestänyt huomattavan pitkään, yli 15 vuotta kaavoituksesta, ja osto-oikeuden tarjoaminen edesauttaa tontin kiinnostavuutta ja rakentamista.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yli 3 000 kerrosneliometriä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



01.03.2022

Asia/20

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Havainnekuvat
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava

Muutoksenhaku

Päätösehdotus

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maka / Make
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta