



## § 385

### 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 esitti 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 (ytunnus 1090036-0) liitteen 1 mukaisin ehdoin.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esitys muotoillaan seuraavasti: "Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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 (ytunnus 1090036-0) pääosin liitteen 1 mukaisin ehdoin. Vuokralaisen oikeus ostaa tontti poistetaan vuokrausperiaatteista."

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 11-2.

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**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunki valmistelee Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin myyntiä. Rakennuksen paremman myytävyyden kannalta maanvuokrasopimusta esitetään muuttamista noin 60 vuoden pituiseksi ja siihen liittäisiin osto-oikeus.

**Esittelijän perustelut**

Tietoja yhtiöstä

Kaupungin omistama Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy omistaa Kiinteistöosakeyhtiö 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 piitään 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 ulkopuolisien 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 toimistontonttien 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



16.06.2020

Asia/3

---

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

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 382

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 334