



23.01.2024

**6 §****Liiketontin vuokraaminen uudelleen Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (Kamppi, 4010/1)**

HEL 2023-002161 T 10 01 01 02

Eteläinen Rautatiekatu 8, Salomonkatu 15

**Päätös**

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti

- vuokrata uudelleen Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (Y-tunnus 1090036-0) Helsingin 4. kaupunginosassa sijaitsevan tontin 91-4-10-1 (Kamppi) (6 618 m<sup>2</sup>, 17 900 k-m<sup>2</sup>, Salomonkatu 15) liike-, toimisto- ja kulttuuritarkoitukseen ajalle 16.2.2024 - 31.12.2080 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti
- merkitä tontin nykyinen maanvuokrasopimus päättymään 15.2.2024 (L2104-2)
- valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(L1104-25)

**Päätöksen perustelut**

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Tontti 91-4-10-1 on vuokrattu liike- ja kulttuurikäyttöön Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille ja nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.12.1997-31.12.2055.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10667 (1999), jossa se on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (K). Asemakaavamääräysten mukaan rakennuksen Fredrikinkadun puoleiseen katutasoon tulee sijoittaa myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja koko julkisivun osuudelta. Tontin pinta-ala on 6 618 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 17 900 k-m<sup>2</sup>.

Yleiskaavassa 2016 tontti on merkitty osittain liike- ja palvelukeskustalueeksi (C1) ja osittain kantakaupunkialueeksi (c2).

Tontilla sijaitsee 3-kerroksinen ja 17 987 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen Tennispalatsi-niminen liikerakennus. Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-2 -



23.01.2024

merkinnällä. Kaavamääräysten mukaisesti rakennusta ei kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katu- julkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Tontilla sijaitseviin maanalaisiin alueisiin liittyviä tiloja koskien on voimassa maanalaiset asemakaavat nrot 7283 ja 12290, joissa on huomioitu muun muassa Pissararadan tilavaraus.

#### Tontin vuokraaminen uudelleen

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2080 saakka liike-, toimisto- ja kulttuurirakennusta varten. Tontin vuokraaminen 32 vuotta ennen nykyisen vuokra-ajan päättymistä on erityisen perusteltua, sillä vuokrauksen tarkoituksena on mahdollistaa Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakekannan myynti.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 23.9.2020 (§ 223) tontille 91-4-10-1 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontti voidaan vuokrata 31.12.2080 saakka ja samalla kaupunginvaltuusto päätti lisätä osto-oikeuden maanvuokrasopimukseen. Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden tarkoituksena oli parantaa kaupungin neuvotteluasemaa Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakekantaa koskevassa tarjouskilpailussa.

Helsingin kaupungin kaupunginvaltuusto päätti 13.12.2023 (281 §) myydä edellä mainitun tarjouskilpailun sekä neuvottelujen pohjalta Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi koko osakekannan Niam Oy:lle. Kaupan edellytykseksi on asetettu, että maanvuokrasopimus päivitetään kaupunginvaltuuston vahvistamien vuokraus- ja myyntiperiaatteiden mukaiseksi sekä neuvoteltuja ehtoja vastaavaksi. Näin ollen tontti vuokrataan nyt uudelleen ennen osakkeiden kauppakirjan allekirjoittamista, jotta kaupan edellytykset täyttyvät.

#### Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 662 124,38 euroa (virallisen elinkustannusindeksin vuoden 2023 pistelukujen keskiarvolla 2296).

Tontin uudeksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 44 068,15



23.01.2024

euroa, joka vastaa nykyrahassa (2023:4 pisteluvulla 2289) 1 008 719,95 euroa.

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu maanvuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen vuokra-alueen markkinaehtoiseen, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 49 euroa/k-m<sup>2</sup>, joka vastaa nykyrahassa (2023:4 pisteluvulla 2289) 1 121,61 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu kolmea puolueetonta arvioijaa käyttäen (Jones Lang LaSalle Finland Oy 12.5.2023, CBRE Finland Oy 25.2.2020, Newsec Valuation Oy 28.1.2020)

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tontin asemakaavan 10667 mukaisen rakennusoikeuden ylittävään rakennusoikeuteen 17 987 k-m<sup>2</sup>.

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % edellä mainittujen kaupunginvaltuuston 13.12.2020 (§ 223) päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti niin kauan kun rakennus on pääosin elokuvakeskus- ja kulttuuri-käytössä.

#### Vuokrausperiaatteiden ja tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu edellä sanottujen kaupunginvaltuuston kyseiselle tontille päättämien vuokrausperiaatteiden mukaisesti.

Lisäksi esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019 (§ 220) päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti lukuun ottamatta jo edellä esitettyä ja perusteltua tontin uudelleenvuokrausta yli viittä vuotta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä.

#### Maanvuokrasopimuksen ehdot

Uudelleenvuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

#### Toimivalta



23.01.2024

Kaupunginvaltuusto on 23.9.2020 (§ 223) valtuuttanut kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, tontit-yksikön, yritystontit -tiimin päällikön päättämään uudelleenvuokrauksesta.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja on 24.3.2023 (§ 12) tekemällään päätöksellä tarkistanut kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntöä. Toimintasääntömuutoksen johdosta yritystontit-tiimin päällikön nimike on lakannut olemasta voimassa 1.4.2023 uuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun -organisaatorakenteen astuessa voimaan ja yritystontit-tiimin päällikön vastualueet sekä toimivalta ovat uudessa organisaatorakenteessa siirtyneet toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle.

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö on täten toimivaltainen päättämään uudelleenvuokrauksesta.

**Lisätiedot**

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 09 310 27335  
taina.niemelainen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maanvuokrasopimusluonnos liitteineen

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Ostaja

Kymp/Make/Pitkäaikainen  
vuokraus

Vuokralainen

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris-  
tölautakunta

Liite 1

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 6 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimustajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



23.01.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

23.01.2024

Ilkka Aaltonen  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 23.01.2024.**Postiosoite**PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)**Käyntiosoite**Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6