

## MUISTIO 1.9.2020/KB

Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20815/2)

Välimerenkatu 22

HEL 2020-009934

Vuokraukset L1120-115 ja A1120-413

Hakemus

Music Tower Oy ja Bostadsaktiebolaget Planet Observatory I Helsingfors pyytävät 25.8.2020 päivätyllä hakemuksella, että tontin 20815/2 pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 25267 muutettaisiin niin, että maanvuokrasopimus päätettäisiin Bostadsaktiebolaget Planet Observatory I Helsingfors:n osalta ja sopimusta muutettaisiin muutenkin vastaamaan tontille suunnitellun hotellihankkeen mukaista tarkoitusta.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikkö päätti 5.7.2019 (47 §) vuokrata yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20815 tontin 2 Music Tower Oy:lle ja Bostadsaktiebolaget Planet Observatory I Helsingfors:lle hotelli- ja asuntotarkoituksiin ajaksi 16.12.2019 – 15.12.2049. Tonttia koskeva maanvuokrasopimus nro 25267 on allekirjoitettu 11.9.2019 ja sitä on tarkoitus muuttaa nyt tehtävällä tonttipäällikön päätöksellä.

Rakennusoikeuden käyttöä koskeva selvitys

Kohteen suunnittelijan toimittaman rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontin asemakaavan mukainen kerrosala 4 200 k-m<sup>2</sup> ei ylitä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella toimitilatontti (KTY) 20815/2. Tontin 20815/2 rakennusoikeus on yhteensä 4 200 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 250 k-m<sup>2</sup> on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina.

Tonttia koskeva autopaikkamääräys on hotellitilojen osalta enintään 1 ap / 350 k-m<sup>2</sup>. Tonttia palveleva autopaikka sijoitetaan Jätkäsaaren alueelle toteutettuun yhteispysäköintilaitokseen.

Tontin 20815/2 pinta-ala on 894 m<sup>2</sup> ja osoite on Välimerenkatu 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.4.2017.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.1.2019 (13 §) vahvistaa tontin 20815/2 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana hotellitilojen osalta vähintään 25,30 euroa.
- Tontin vuokra-aika on kolmekymmentä vuotta.
- Maanvuokraa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %, joten sovellettava vuosivuokraprosentti on tässä tapauksessa 5.

#### Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1976)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1976)
4 200	25,30	499,93	5 313	104 985,30

$$(4\ 200 \times 25,30 \times 5\ %) \times 19,76$$

Tontin perusvuosivuokra (ind. 100) on siten 5 313 euroa/vuosi.  
Perittävä maanvuokra olisi vuonna 2020 yhteensä 104 985,30 euroa.

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika on allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisesti 16.12.2019 alkaen 15.12.2049 saakka.

#### Rekisteröinti

Music Tower Oy (Y-tunnus 2957237-9) on merkitty kaupparekisteriin 9.1.2019.