



22.10.2019

## § 515

### Kiinteistö Oy Kaapelitalon maanvuokrasopimuksen muuttaminen (Länsisatama, Ruoholahti, kaavatontti 20001/6)

HEL 2019-007638 T 10 01 01 02

Tallberginkatu 1

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- muuttaa Kiinteistö Oy Kaapelitalolle (0873650-6) kulttuuri- yms. tarkoitukseen vuokratun Helsingin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitsevan korttelin 20001 tontin 5 (pinta-ala 13 407 m<sup>2</sup>, Tallberginkatu 1) maanvuokrasopimusta nro 16020 liitteiden 1 ja 2 mukaisesti 1.12.2019 lukien (S0120-38).
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit -yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun muutoksen maanvuokrasopimukseen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.
- merkitä Kiinteistö Oy Kaapelitalolle tilapäisesti pysäköintiä varten vuokratun vuokra-alueen maanvuokrasopimuksen päättymään 30.11.2019 (S0120-392).
- merkitä Kiinteistö Oy Kaapelitalolle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten vuokratun alueen maanvuokrasopimuksen päättymään 30.11.2019 (S0120-391).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokra-alue
- 2 Muutokset maanvuokrasopimukseen nro 16020
- 3 Maanvuokrasopimuksen muutoksen liite 1 (katu- ja liikennejärjestelyjen alue)
- 4 Maanvuokrasopimuksen muutoksen liite 2 (ajoneuvojen pitäminen)
- 5 Maanvuokrasopimuksen muutoksen liite 3 (maaperäehtojen aluerajat)

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Otteet

### Ote

Vuokralainen

Rakennuttajakonsultti

Länsisataman aluerakentamisprojekti

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Vuokrasopimus, kaava- ja kiinteistötiedot sekä suunniteltu hanke

Kiinteistö Oy Kaapelitalolle on vuokrattu kulttuuri-, kokous-, koulutus-, näyttely-, esittely-, liikunta-, käsityö- ja pienteeollisuus- ja liiketiloihin varten Helsingin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Y-tontti 20001/5 maanvuokrasopimuksella nro 16020. Vuokra-alueella sijaitsee Kaapelitehdas. Maanvuokrasopimus on määräaikainen ja voimassa 31.12.2022 asti.

Em. tontin 20001/5 alue on 10.6.2019 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa nro 12492 osoitettu osaksi kaavatonttia 20001/6. Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue laajeni Kaapelipuiston eteläosaan, mikä mahdollistaa lisärakennuksen sijoittamisen Kaapelitehtaan itäpuolelle. Kaavatontin 20001/6 pinta-ala on 17 998 m<sup>2</sup>.



22.10.2019

Kaavatontilla on kaavamuutoksen myötä rakennusoikeutta 63 000 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty 42 140 k-m<sup>2</sup>. Vuokralaisen suunnitelmissa on toteuttaa vuokra-alueelle 5 322 k-m<sup>2</sup>:n Tanssin taloksi nimetty lisärakennus Kaapelitehtaaseen.

#### Vuokra-alue

Nykyistä vuokra-aluetta esitetään muutettavaksi 1.12.2019 lukien siten, että uusi vuokra-alue on kaavatontti 20001/6 tontin 20001/5 sijaan. Uusi vuokra-alue on kuvattu liitteessä 1.

#### Uusi vuokra

Esitettävän vuokra-alueen laajenemisen johdosta asemakaavan alittavaan toteutettuun rakennusoikeuteen perustuva perusvuosivuokra elinkustannusindeksissä 1951 = 100 muuttuu samassa suhteessa kuin toteutettavan rakennusoikeuden määrä kasvaa (n. 12,6 %) eli n. 35 437 eurosta n. 39 913 euroon. Nykyrahassa uusi vuosivuokra on n. 751 252 euroa entisen n. 667 013 euron sijasta.

#### Muut muutokset maanvuokrasopimukseen

Esitettävään vuokra-alueeseen kuuluvien Tallberginkadun puoleisten alueiden asemakaavan mukainen käyttö edellyttää, että kaupunki suorittaa alueella katu- ja liikennejärjestelyjä (mm. saarekkeen purku). Näin ollen muutosopimukseen esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan kaupunki vastaa alueen ylläpidosta, kunnes kadunpitäjä ilmoittaa alueen luovuttamisesta vuokralaisen käyttöön, jonka jälkeen vuokralainen vastaa kustannuksellaan alueen ylläpidosta. Vuokralaisella on kuitenkin edellä sanotusta huolimatta oikeus pitää ajoneuvoja muutosopimuksen liitteessä kuvatulla alueella edellyttäen, että se ei haittaa kaupungin katu- ja liikennetöiden suorittamista.

Vuokra-alueen muutoksen yhteydessä esitetään myös maaperäehtojen päivittämistä. Lisäksi maanvuokrasopimukseen esitetään lisättäväksi ehdot hulevesijärjestelyistä, vuokra-alueella sijaitsevista johdoista sekä rasitteenluontoisten ehtojen noudattamisesta.

#### Varaustilanne

Vuokra-alueeseen lisättäväksi esitettäviä alueita ei ole varattu Kiinteistö Oy Kaapelitalolle.

Kaupunginhallitus on kuitenkin päättänyt 14.12.2015, § 1223 osaltaan hyväksyä Tanssin talon toteuttamista koskevan puitesopimuksen. Sopimuksen muut osapuolet ovat Kaapelitalo, Tanssin talo ry sekä Jane ja Aatos Erkon säätiö. Puitesopimuksen liitteenä on opetus- ja kulttuuriministeriön 3.12.2015 antama ilmoitus valtion osallistumisesta Tanssin



talon uudisrakennuksen rahoittamiseen. Tanssin talon toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12492 sai lainvoiman 10.6.2019.

#### Lyhytaikaisten maanvuokrasopimusten päättäminen

Kiinteistö Oy Kaapelitalolle on vuokrattu esitettävältä vuokra-alueelta n. 81 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue tilapäisesti pysäköintiä varten enintään siihen saakka kunnes pitkäaikainen maanvuokraus alueesta alkaa. Sopimus merkitään päätymään 30.11.2019, jonka jälkeen alue sisältyy Kiinteistö Oy Kaapelitalon maanvuokrasopimukseen nro 16020.

Lisäksi Kiinteistö Oy Kaapelitalolle rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten tehty maanvuokrasopimus päätetään 30.11.2019, sillä esitettävällä maanvuokrasopimuksen muutoksella Tanssin talon alue sisällytetään Kiinteistö Oy Kaapelitalon maanvuokrasopimukseen nro 16020.

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän johtosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

Koska kaupunkiympäristölautakunta olisi toimivaltainen päättämään Tanssin taloa varten tarvittavan alueen vuokraamisesta, on kaupunkiympäristölautakunta toimivaltainen päättämään myös nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttamisesta päätösesityksessä kuvatulla tavalla.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirtila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokra-alue
- 2 Muutokset maanvuokrasopimukseen nro 16020
- 3 Maanvuokrasopimuksen muutoksen liite 1 (katu- ja liikennejärjestelyjen alue)
- 4 Maanvuokrasopimuksen muutoksen liite 2 (ajoneuvojen pitäminen)
- 5 Maanvuokrasopimuksen muutoksen liite 3 (maaperäehtojen aluerajat)

#### Muutoksenhaku



22.10.2019

Asia/10

---

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Vuokralainen

Rakennuttajakonsultti

Länsisataman aluerakentamisprojekti

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5