



16.03.2016

Kaj/7

§ 79

Vuokrauserusteet ja osto-oikeuden sisällyttäminen toimisto- ja hotellitonttien vuokrasopimukseen (Länsisatama, korttelin 20007 tontit 20 ja 21, Jätkäsaarenlaituri 1, Wood City)

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3



Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren toteutettavan puurakenteisen Wood City -korttelin toimisto- ja hotellitonteille esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määräämistä. Toimistotontin kerrosneliömetrihinnaksi esitetään n. 630 euroa vastaavaa hintaa ja hotellitontille n. 520 euroa vastaavaa hintaa.



Esittelijän perustelut

Tietoja hankkeesta

Korttelin 20007 tonteille 18, 20 ja 21 suunnitellaan puurakenteista kokonaisuutta, johon toteutetaan asuntoja, toimistoja, hotelli sekä kaikkia kolmea tonttia palveleva pysäköintilaitos. ATT vastaa asuntorakentamisesta. Toimisto- ja hotellitontit sekä pysäköintilaitoksen rakentaminen ovat SRV:n vastuulla. Puurakentamisen osaamista hankkeisiin tuo yhteistyökumppani Stora Enso.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontit kuuluvat asemakaavan nro 12246 alueeseen. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja tuli voimaan 18.7.2014.

Tontin 20007/20 pinta-ala on 4 816 m² ja toimistorakennusoikeus 12 800 k-m² sekä pysäköintilaitoksen rakennusoikeus 5 300 m². Hotellitontin 20007/21 pinta-ala on 1 398 m² ja rakennusoikeus 6 200 k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 60 vuotta, vuoden 2075 loppuun saakka.

Vuokran määrä

Toimistotontille 20007/20 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 33 euroa. Hintatasossa 1/2016 (ind. 19,06) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 630 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 403 000 euroa.

Hotellitontille 20007/21 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27,30 euroa. Hintatasossa 1/2016 (ind. 19,06) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 520 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 138 000 euroa.

Esitetyt hinnat perustuvat tonttiosaston käytettävissä olevaan ulkopuoliseen arviolausuntoon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 14.9.2011 § 157 vahvistanut vuokrausperusteet ja osto-option Ruskeasuon toimistotontille (Aitio Business Park) osoitteessa Mannerheimintie 113. Niiden mukaan vuosivuokra ja tontin



myyntihintaa määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa 610 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 26.11.2014 § 370 vahvistanut vuokrausperusteet Jätkäsaaren tornihotellille ja kongressikeskukselle. Niiden mukaan tornihotellin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 24,80 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa 473 euroa. Tornihotellin ja kongressikeskuksen rakennusoikeus on 21 437 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 25.8.2010 (§ 185) vahvistanut vuokrausperusteet Taivallahden kylpylähotellille. Niiden mukaan kylpylähotellitontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa noin 495 euroa. Taivallahden kylpylähotellitontin rakennusoikeus on 12 300 k-m².

Osto-oikeus

Vuokralaiselle esitetään osto-optiota molemmille tonteille. Myyntihinta olisi sama kuin vuokrahinta, mutta siihen lisättäisi kahden prosentin vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Vuokralaisen tulisi käyttää osto-optiota kolmen vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2020. Tällä hetkellä toimistotontin myyntihinta olisi noin 8,05 miljoonaa euroa ja hotellitontin noin 2,76 miljoonaa euroa.

Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kartta, päivätty 10.12.2013, muutettu 9.5.2014
- 3 Tonttijako 12560

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



16.03.2016

Kaj/7

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.02.2016 § 184

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:



1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 57

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 495, Jätkäsaarenlaituri 1 ja 3

Esitys

A



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kau-



16.03.2016

Kaj/7

pantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaup-
pakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-optio on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopi-
muksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiin-
teistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi