



23.09.2020

Ärende/7

## § 223

### Arrendeprinciper för Tennispalatsets tomt och tillägg av köption i arrendeavtalet (Kampen, tomten 40101/1)

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 4040/1 i Kampen i Helsingfors fram till 31.12.2080 och lägger till en köption i arrendeavtalet enligt bilaga 1.

#### Behandling

Ordföranden konstaterade att ärendets beslutsförslag har fel datum i den finska versionen. Stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper till 31.12.2080, inte till 30.12.2080.

Ledamoten Mia Haglund understödd av ledamoten Sami Mutttilainen föreslog att beslutsförslaget ska ändras som följer:

Stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för tomten 4040/1 i Kampen fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1. Arrendetagarens köption tas bort från arrendeprinciperna.

#### 2 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, motförslag NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: Beslutsförslaget ska ändras som följer: Stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för tomten 4040/1 i Kampen fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1. Arrendetagarens köption tas bort från arrendeprinciperna.

Ja-röster: 69

Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Laura Kolbe, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Otto Meri, Björn Månsson, Dani Niskanen, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Amanda Pasanen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rauta-



23.09.2020

Ärende/7

va, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Lilja Tamminen, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Nej-röster: 13

Alviina Alametsä, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Mia Haglund, Veronika Honkasalo, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Petra Malin, Sami Muttilainen, Suldaan Said Ahmed, Sinikka Vepsä, Anna Vuorjoki

Blanka: 3

Katju Aro, Mari Holopainen, Petrus Pennanen

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemkaava\_10667

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats

Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats verksamhetsområde är att som en del av Helsingfors stadskoncern med stöd av ett arrendeavtal inneha tomt 4010/1 i 4 stadsdelen (Kampen) i Helsingfors samt äga en musei- och affärsbyggnad på tomt (Tennispalatset), Helsingfors stad äger alla aktier i ömsesidiga Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats.



23.09.2020

Ärende/7

Arrendeavtalet mellan Helsingfors stad och Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats gäller till 31.12.2055. Arrendet är ca 560 000 euro per år.

#### Försäljning av fastighetsbolaget

Helsingfors stad har för avsikt att sälja aktierna i Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Tennispalats, och en process för försäljningen har redan inletts. I och med försäljningen realiseras det fastighetspolitiska programmet godkänt av stadsstyrelsen 24.6.2019, 485 §, samt Helsingfors stads lokalstrategi godkänd av stadsstyrelsen 22.6.2020, § 400. Enligt beslutet bedriver staden en aktiv ägarpolitik genom att avstå från de lokaler som staden inte behöver i den egna serviceproduktionen och vars ägande inte är förknippat med andra strategiska orsaker eller servicebehov på sikt.

Med tanke på försäljningen av aktierna är det av största vikt att gällande hyresavtal har en viss säkerhet och kontinuitet. Därför är det ändamålsenligt att ändra arrendeavtalets längd till omkring 60 år och lägga till en köption, vilket även förbättrar förhandlingspositionen.

#### Detaljplane- och tomtuppgifter

För området gäller detaljplanen nr 10667 från år 1999. Tomten har i detaljplanen angetts som kvartersområde för affärsbyggnader (K). Tennispalatsets byggnad är i detaljplanen skyddad med beteckningen sr-2. Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

#### Arrendetid och arrendets belopp

Det föreslås att arrendetiden ska vara ca 60 år och upphöra vid utgången av 2080.

Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnads-kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 49 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 4/2020 (index 19,66) är priset per kvadratmeter våningsyta cirka 963 euro.

Det nya längre arrendeavtalets årsarrende är ca 865 000 euro. Arrendet tas ut till 80 procent så länge byggnaden huvudsakligen används som biograf och för kulturella ändamål. Det nedsatta arrendet är ca 690 000 euro per år.

Tre utomstående experter har gett ett värderingsutlåtande med tanke på arrendet och den eventuella försäljningen. På grundval av värderingsutlåtandena kan det konstateras att arrendet och försäljningspriset, med beaktande av den nedsättning som beviljas, är på marknads-



23.09.2020

Ärende/7

villkor enligt de gränsvärden på +/- 15%– +/- 20% som anges i utlå-  
tandena.

Värderingsutlåtandena finns i bilagematerialet.

#### Förnyat arrendeavtal

Arrendeavtalet kommer att uppdateras och i det ska inkluderas nöd-  
vändiga servitutsvillkor samt nya villkor om markbeskaffenhetsen. Sam-  
tidigt ändras avtalsområdets areal så att den överensstämmer med gäl-  
lande detaljplan och tomtindelning.

#### Köpooption

Det är meningen att foga ett villkor om köpooption till arrendeavtalet i en-  
lighet med Helsingfors riktlinjer för överlåtelse av tomter som stadssty-  
relsen godkänt 1.4.2019, 220 §, jämte anvisningar för närmare tillämp-  
ning av dessa. Enligt punkt 3.3 i riktlinjerna överlåter staden bl.a. kon-  
tors- och hotelltomter i regel genom försäljning eller arrende med kö-  
pooption, enligt den projektansvariges val. Köpesumman är då ca 17  
miljoner euro.

#### Befogenheter och verkställighet av beslutet

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfull-  
mäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.  
Stadsfullmäktige beslutar om överlåtelse av fast egendom då priset  
överstiger 10 miljoner euro (7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan).

Stadsstyrelsen har för avsikt, såvitt stadsfullmäktige godkänner be-  
slutsförslaget, att då fullmäktiges beslut verkställs berättiga tomtchefen  
att arrendera ut och, om arrendetagaren beslutar utnyttja sin köpooption,  
att sälja tomten 4040/1.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemkaava\_10667

#### Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 3 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)



23.09.2020

Ärende/7

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.09.2020 § 527

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 vuokrausperiaatteet 30.12.2080 saakka sekä päättää osto-oikeuden lisäämisestä maanvuokrasopimukseen liitteen 1 mukaisesti.

### Käsittely

14.09.2020 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Anna Vuorjoki: Muutetaan päätös muotoon:

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 vuokrausperiaatteet 30.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti. Vuokralaisen oikeus ostaa tontti poistetaan vuokrausperiaatteista.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

### Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Anna Vuorjoen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 13

Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar



23.09.2020

Ärende/7

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Anna Vuorjoki

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

31.08.2020 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 16.06.2020 § 385

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 (y-tunnus 1090036-0) liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Käsittely

16.06.2020 Ehdotuksen mukaan

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



23.09.2020

Ärende/7

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.

09.06.2020 Pöydälle

02.06.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi