



**§ 361**

**Vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittäminen Jätkäsaaren Terassikorttelin suunnitellulle hotellitontille (Länsisatama, Jätkäsaari, suunniteltu tontti 20026/10)**

HEL 2018-007371 T 10 01 01 01

**Päätös**

**A**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön vuokraamaan liitekartan nro 1 mukaisen noin 2 616 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään suunnitellusta tontista 20026/10 (Länsisatamankatu 18, Välimerenkatu) tai siitä muodostettavan tontin siten, että:

1. Vuokra-aika päättyy 30.6.2048.
2. Vuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa (nykyarvo 500 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1946).
3. Vuokrauksessa noudatetaan muutoin liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

**B**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että vuokralaisella on kohdassa A mainittuun tonttiin osto-oikeus siten, että:

1. Kauppahinta määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa (nykyarvo 500 euroa/k-m<sup>2</sup>, ind. 1946).
2. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.
3. Kokonaiskauppahintaa korotetaan kahden (2) prosentin suuruisen vuotuisen koron mukaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.
4. Vuokralaisen osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2023 asti.



5. Mahdollisessa kaupassa noudatetaan kaupungin kiinteistönkaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

## Käsittely

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Esitän että asia palautetaan valmisteluun siten että hanke toteutetaan ilman osto-optiota.

Kannattaja: Mai Kivelä

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Esitän että asia palautetaan valmisteluun siten että hanke toteutetaan ilman osto-optiota.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9-4.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kartta määrälasta
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet



**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Jätkäsaareen toteutettavan hotellihankkeen noin 2616 m<sup>2</sup> suuruiselle määräalalle suunnitellusta tontista 20026/10 esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämisestä. Määräalan kerrosneliömetrihinnaksi esitetään n. 500 euroa vastaavaa hintaa.

## Esittelijän perustelut

### Tietoja hankkeesta

Korttelin 20026 suunnitellulle tontille 10 suunnitellaan hotellia. Alue on varattu Vastint Hospitality B.V.:lle vuoden 2019 loppuun asti. Vastint on yli 25 vuotta vanha kiinteistöalan yritys, joka toimii kohteissa sekä kehittäjänä että pitkän aikavälin sijoittajana.

Hotelli olisi laajuudeltaan noin 7 000 k-m<sup>2</sup> ja siihen tulisi noin 192 huonetta. Lisäksi pohjakerrokseen on tarkoitus suunnitella monipuolisia ja laadukkaita yleisiä tiloja. Pohjakerroksen lisäksi kerroksia olisi kuusi.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontin asemakaava nro 12272 on tullut voimaan 12.8.2016. Tontti on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialueeksi (KL-1). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin saa sijoittaa tiloja myymälöitä, toimistoja, hotelleja, sairaaloita, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja julkisia palveluja varten sekä lisäksi kokoontumis-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan sekä vastaavan toiminnan tiloja. Enintään 15 %:a tontin kerrosalasta saadaan varata asumista varten viidennen kerroksen yläpuoleisissa kerroksissa.

Tontilla 10 on rakennusoikeutta 15 700 k-m<sup>2</sup>, josta käytettäisiin tässä hankkeessa noin 7 000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Ote asemakaavasta ja sijaintikartta liitteinä 2 ja 3.

### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 30 vuotta, 30.6.2048 saakka.



Suunnitellulle hotellitontille 20026/10 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25,70 euroa. Hintatasossa 5/2018 (ind. 19,46) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 500 euroa. Vuosivuokra tällä hetkellä olisi noin 175 000 euroa.

Esitetyt hinnat perustuvat tontit -yksikön käytettävissä olevaan ulkopuoliseen arviolausuntoon.

#### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 30.3.2016 § 84 vahvistanut vuokrausperusteet ja osto-option Jätkäsaaren hotellitontille 20007/21 (Wood City -hanke) osoitteessa Jätkäsaarenlaituri 3. Sen mukaan vuosivuokra ja tontin myyntihintaa määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruisia kerrosneliömetrihintaa, joka vastaa nykyhintatasossa 531 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017 § 280 vahvistanut Jätkäsaaren hotellitontin 20803/5 (Clarion) myyntihinnaksi 476 euroa/k-m<sup>2</sup> osoitteessa Tyynenmerenkatu 2. Kaupunginvaltuusto on 26.11.2014 (§ 370) vahvistanut arviolausunnon perusteella kyseisellä tontilla vuokrausperusteet, joka perustuu pääoma-arvoon 476 e/k-m<sup>2</sup>, ja vuokralaisen kanssa solmitun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokran perustuessa vastaavaan pääoma-arvoon, em. pääoma-arvon on katsottu vastaavan edelleen hotellitontin kohtuullista käypää pääoma-arvoa.

#### Osto-optio

Vuokralaiselle esitetään osto-optiota tonttiin. Myyntihinta olisi sama kuin vuokrahinta, mutta siihen lisättäisiin kahden prosentin vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Vuokralaisen tulisi käyttää osto-optiota kolmen vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, kuitenkin viimeistään 31.12.2023. Tällä hetkellä hotellitontin myyntihinta olisi n. kolme miljoonaa viisisataatuhatta (3 500 000) euroa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008  
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Kartta määräalasta



14.08.2018

Asia/8

---

2 Ote asemakaavasta  
3 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta