



20.04.2017

To/4

4

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen suunnitellun tontin myymisestä (Länsisatama, Jätkäsaari, kiinteistöt 20803/4 ja 91-20-9906-101)

HEL 2017-004138 T 10 01 01 01

Tyynenmerenkatu 2

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Jätkäsaari Invest Ab:lle (y-tunnus 2622830-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20803 sijaitseva noin 7 018 m²:n suuruinen asemakaava-muutoksen nro 12351 mukainen suunniteltu tontti 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101, seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 10 376 800 euroa (476 e / k-m² x 21 800 k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

2

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään liitteen 2 (kauppakirjan liite 1) mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittämättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3

Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on, että hotellitontin alitse kulkevaa tulvareittiä ja hotellin katolla sijaitsevaa pumppaamon tuuletusputkea koskevat rasitesopimukset on allekirjoitettu, asemakaavan muutos nro 12351 on saanut lainvoiman, ja kaupan kohteena oleva tontti on lohkottu ja rekisteröity.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

5



Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) merkitään päätymään kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen vuokra-alueen myyntiä alueen vuokralaiselle Jätkäsaari Invest Ab:lle. Alueelle toteutetut tornihotelli ja kongressikeskus on avattu käyttöön lokakuussa 2016.

Myyntihinnaksi esitetään 476 euroa/k-m². Hintaan lisätään 2 %:n vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Kauppahinnasta vähennetään maanvuokrasopimuksen mukainen haitta-ainekorvaus siltä osin, kuin se on vielä vuokranalennuksena korvaamatta vuokralaiselle.

Esittelijän perustelut

Tietoja kohteesta

Ab Invest As on toteuttanut vuokra-alueelle 425 huonetta sisältävän 16-kerroksisen hotellin ja vanhaan L2-makasiinirakennukseen kongressikeskuksen sekä ravintolatiloja. Rakennusten suuruus on yhteensä 21 437 k-m². Hotelli ja kongressikeskus avattiin käyttöön lokakuussa 2016.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus on tehty ajalle 1.3.2015 - 31.12.2065.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12246, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.6.2014 ja saanut lainvoiman 18.7.2014.

Vuokra-alue koostuu tontista 20803/4 ja katualueesta 91-20-9906-101.

Makasiinirakennus L2 on suojeltu kaavassa sr-1-merkinnällä. Sen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Olemassa olevat porrashuoneet tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisinä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.12.2016 (§ 434) esittää kaupunginhallitukselle alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12351 hyväksymistä. Muutosehdotus on hyväksytty 15.2.2017, ja se tuli voi-



maan 31.3.2017. Muutosehdotuksessa Tyynenmerenkatua laajennetaan tontin 20803/4 suuntaan, mikä kaventaa tontin aluetta, mutta vastaavasti tontti kasvaa etelään huoltoalueen järjestämiseksi. Tontin pinta-ala kasvaa 6 482 m²:stä 7 018 m²:n.

Tontin 20803/4 rakennusoikeus on 21 800 k-m², josta 1 360 k-m² on varattava ensimmäisessä kerroksessa sijaitseville ravintola-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Asemakaava nro 12246 on liitteenä 3 ja asemakaavan muutosehdotus nro 12351 on liitteenä 4.

Myyntihinta

Myyntihinnaksi esitetään 476 euroa/k-m². Hintaan lisätään 2 %:n vuotuinen korko 1.3.2015 lukien.

Kaupunginvaltuusto on 26.11.2014 (§ 370) vahvistanut arviolausunnon perusteella kyseiselle tontille vuokrauserusteet, joka perustuu pääoma-arvoon 476 e/k-m², ja vuokralaisen kanssa solmitun pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra perustuu vastaavaan pääoma-arvoon. Esittelijän mielestä edellä mainittu pääoma-arvo vastaa edelleen hotellitontin kohtuullista käypää pääoma-arvoa.

Tiedossa ei ole, että tontin käyttötarkoitus olisi muuttumassa tulevaisuudessa toimistosta asumiseen. Kaupunkirajaluonnokseen on kuitenkin otettu varmuuden vuoksi ehto, että Helsingin kaupungilla on oikeus myyjänä saada ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli tontin markkina-arvo kaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan viranomaispäätöksen johdosta nousee siitä, mitä tontin kauppahinnasta on kaupunkirajassa sovittu. Lisäkauppahinta on kaupunkirajan mukaisen kauppahinnan ja uuden markkina-arvon erotuksen määrä. Uusi markkina-arvo määritetään lisäkauppahinnan maksuhetken mukaan. Ehto on voimassa 31.12.2026 saakka.

Haitta-ainekorvaus

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2014 (§ 370), että kaupunki hyvittää vuokralaiselle makasiinirakennuksessa L2 tehtävän haitta-ainekorjauksen kustannuksia 400 000 euroon (alv. 0 %) saakka. Päätöksen mukaan hyvityksen tulee perustua vuokralaisen toimittamaan luotettavaan selvitykseen ja tarkemmasta menettelystä sovitaan pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa. Vuokralaisen toimittaman selvityksen mukaan haitta-aineiden poistaminen maksoi 241 391,74 euroa.

Maanvuokrasopimuksessa on sovittu edellä mainittujen kustannusten hyvittämisestä seuraavilla vuokranalennuksilla:



- ajalla 1.4.2016 - 31.3.2017 alennus on 100 000 euroa
- ajalla 1.4.2017 - 31.3.2018 alennus on 100 000 euroa
- ajalla 1.4.2018 - 31.3.2019 alennus on 41 391,74 euroa.

Koska puheena olevan tontin kauppa on tarkoitus tehdä kevään 2017 aikana, edellä sanotusta kauppahinnasta vähennetään hyvittämättä jäänyt määrä siltä osin, kuin se on hyvittämättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen perusteella kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Perustelut

Tontin myynti on perusteltua kiinteistövirastolle vuodelle 2017 asetettujen myyntitulojen saavuttamiseksi.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Jukka Helenius, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Haitta-ainekustannukset (kauppakirjan liite 1)
- 3 Ote asemakaavasta 12246
- 4 Asemakaava 12351

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Vuokralainen

Kv

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4