



§ 659

**Esitys kaupunginhallitukselle Kaartinkaupungin tontin 3052/30
vuokrauserusteiden vahvistamiseksi**

HEL 2012-015034 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta G3 T1, Pieni Roobertinkatu 1-3, Kasarmikatu 30-32

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan lautakunnan määräämälle 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelissa nro 3052 sijaitsevan tontin nro 30 (3 575 m², Pieni Roobertinkatu 1-3, Kasarmikatu 30-32) hotellia ja sähköasemaa varten 31.12.2073 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määräytyy tilalajeittain seuraavasti:

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 42,67 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisten hotellia palvelevien tilojen osalta.

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 21,33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisten hotellia palvelevien tilojen osalta lukuun ottamatta varasto- ja teknisiä tiloja.

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 10,67 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisten hotellia palvelevien varasto- ja teknisten tilojen osalta.

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 16,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa sähköasemaa palvelevien tilojen osalta.

Vuosivuokra lasketaan edellä mainituista pääoma-arvioista viiden (5) prosentin mukaan ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella.

2

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Helsingin Energian johtokunnan esitys 20.11.2012](#)

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan lautakunnan määräämälle 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelissa nro 3052 sijaitsevan tontin nro 30 (3 575 m², Pieni Roobertinkatu 1-3, Kasarmikatu 30-32) hotellia ja sähköasemaa varten 31.12.2073 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määräytyy tilalajeittain seuraavasti:

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 42,67 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisten hotellia palvelevien tilojen osalta.

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 21,33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisten hotellia palvelevien tilojen osalta lukuun ottamatta varasto- ja teknisiä tiloja.

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 10,67 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisten hotellia palvelevien varasto- ja teknisten tilojen osalta.

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 16,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa sähköasemaa palvelevien tilojen osalta.



Vuosivuokra lasketaan edellä mainituista pääoma-arvioista viiden (5) prosentin mukaan ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella.

2

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kiinteistölautakunta on vuokrannut 31.12.2023 saakka Helsingin Energialle Kaartinkaupungissa osoitteessa Pieni Roobertinkatu 1-3 (Kasarminkatu 30-32) sijaitsevan tontin 3052/30 (3 575 m²). Tontilla sijaitsee Helsingin Energian omistama Helsingin sähkölaitoksen vanha pääkonttorirakennus (11 271 brm²), jäljempänä toimistorakennus, ja Helen Sähköverkko Oy:n omistama yhä käytössä oleva sähköasema (2 469 brm²). Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1909 ja 1929.

Toimistorakennus on tällä hetkellä lähes tyhjä Helsingin Energian vuokralaisena vuodesta 1973 olleen Helsingin poliisilaitoksen keskustan piirin muutettua viime kesänä Länsi-Pasilaan.

Helsingin Energian johtokunta päätti 20.11.2012 esittää kaupunginhallitukselle toimistorakennuksesta saatujen tarjousten perusteella toimistorakennuksen myymistä Royal Ravintolat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun noin 11 miljoonan euron kauppahinnasta. Helen Sähköverkko Oy:n omistama ja toiminnassa oleva sähköasema jää tontille edelleen rasiitteeksi.

Helsingin Energian johtokunta perustelee myyntiesitystään sillä, ettei sillä itsellä ole tarvetta toimistorakennukselle ja rakennus edellyttäisi merkittäviä peruskorjauksia, jotta sen saisi keskustan toimistomarkkinoilla vuokrauskelpoiseksi.

Royal Ravintolat Oy:n on tarkoitus muuttaa toimistorakennus tasokkaaksi hotelliksi. Royal Ravintolat Oy:llä on kokemusta korkeatasoisesta hotelli- ja ravintolatoiminnasta Helsingin ydinkeskustassa sekä vahvaa näyttöä ja osaamista viime vuosilta keskustan vanhojen arvorakennusten muuttamisesta tasokkaiksi hotelleiksi.

Vuodelta 1958 olevassa asemakaavassa nro 4406 po. tontti on osoitettu asunto- ja liiketontiksi. Rakennuksen muuttaminen hotelliksi saattaa edellyttää varsin vanhan kaavan takia poikkeamispäätöstä.

Sijaintikartta ja Helsingin Energian johtokunnan esitys kaupunginhallitukselle ovat liitteinä nrot 1 ja 2.



Tontin vuokrausperusteet ja tulevat vuokrausehdot

Kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut Helsingin Energian, Helen Sähköverkko Oy:n ja Royal Ravintolat Oy:n kanssa edellä mainitusta hankkeesta ja po. olevan tontin maanvuokrasopimuksen uusimisesta niin, että se mahdollistaa sekä rakennuksen muuttamisen hotelliksi että nykyisen sähköasematoiminnan.

Neuvottelujen tuloksena on, että po. tontti tulisi vuokrata kokonaan Royal Ravintolat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun 31.12.2073 saakka ja Helen Sähköverkko Oy:n omistaman sähköaseman pysyvyys ja toiminta turvattaisiin maanvuokrasopimukseen otettavilla rasiteluonteisilla ehdoilla. Vuokralainen maksaisi tontista vuokraa sekä hotellin että sähköaseman osalta, mutta vuokralaisella olisi oikeus laskuttaa sähköaseman osuus edelleen Helen Sähköverkko Oy:ltä täysimääräisesti. Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus allekirjoitettaisiin samanaikaisesti rakennuksen kaupan kanssa.

Esittelijän mielestä po. tontille tulisi vahvistaa vuokrausperusteet niin, että tontti voidaan vuokrata 31.12.2073 saakka ja tontin vuosivuokra määräytyy tilalajeittain jaoteltujen keskusta-alueen käypien hintojen mukaan seuraavasti:

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 42,67 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanpäällisten hotellia palvelevien tilojen osalta. Hinta on nykyrahassa 800 euroa/k-m².

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 21,33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisten hotellia palvelevien tilojen osalta lukuun ottamatta varasto- ja teknisiä tiloja. Hinta on nykyrahassa 400 euroa/k-m².

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 10,67 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa maanalaisten hotellia palvelevien varasto- ja teknisten tilojen osalta. Hinta on nykyrahassa 200 euroa/k-m².

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 16,00 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa sähköasemaa palvelevien tilojen osalta. Hinta on nykyrahassa 300 euroa/k-m².

Vuosivuokra lasketaan edellä mainituista pääoma-arvioista viiden (5) prosentin mukaan ja sitä tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksella.



13.12.2012

To/1

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Helsingin Energian johtokunnan esitys 20.11.2012](#)

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus