



## § 223

### **Vuokrausperiaatteiden määrittäminen Tennispalatsin tontille ja osto-oikeuden lisääminen maanvuokrasopimukseen (Kamppi, tontti 40101/1)**

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

#### **Päätös**

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka sekä päätti osto-oikeuden lisäämisestä maanvuokrasopimukseen liitteen 1 mukaisesti.

#### **Käsittely**

Puheenjohtaja totesi, että asiakohdan päätösehdotuksessa on väärä päivämäärä. Kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrausperusteet 31.12.2080 saakka, ei 30.12.2080 saakka.

Valtuutettu Mia Haglund ehdotti valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana, että päätösehdotus muutetaan muotoon:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti. Vuokralaisen oikeus ostaa tontti poistetaan vuokrausperiaatteista.

#### **2 äänestys**

Kaupunginhallituksen ehdotus JAA, vastaehdotus EI

JAA-ehdotus: Kaupunginhallitus

EI-ehdotus: Muutetaan päätösehdotus muotoon: Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti. Vuokralaisen oikeus ostaa tontti poistetaan vuokrausperiaatteista.

Jaa-äännet: 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 Raatikai-



23.09.2020

Asia/7

nen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, 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

Ei-äännet: 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

Tyhjä: 3

Katju Aro, Mari Holopainen, Petrus Pennanen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Vuokrausperiaatteet  
2 Asemkaava\_10667

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsi

Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin toimialana on osana Helsingin kaupunkikonsernia hallita maanvuokrasopimuksen nojalla Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelissa tonttia 4010/1 sekä omistaa sillä oleva museo- ja liikerakennus (Tennispalatsi). Helsingin kaupunki omistaa keskinäisen Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakekannan kokonaisuudessaan.



Helsingin kaupungin ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin välinen maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2055 saakka. Vuosivuokra on noin 560 000 euroa.

#### Kiinteistöosakeyhtiön myynti

Helsingin kaupungin tarkoituksena on myydä Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakkeet ja tätä koskeva myyntiprosessi on aloitettu. Myynti toteuttaa kaupunginhallituksen 24.6.2019, 485 § hyväksymää kiinteistöpoliittista ohjelmaa sekä kaupunginhallituksen 22.6.2020, § 400 hyväksymää Helsingin kaupungin toimitilastrategiaa. Päätösten mukaan kaupunki harjoittaa aktiivista omistajapolitiikkaa luopumalla niistä tiloista, joita kaupunki ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutarpeita.

Osakkeiden myynnin kannalta on erittäin tärkeää, että voimassa olevilla vuokrasopimuksilla on tietty varmuus ja jatkuvuus. Tästä syystä sekä paremman neuvotteluaseman saavuttamiseksi maanvuokrasopimuksen muuttaminen noin 60 vuoden pituiseksi ja siihen lisättävä tontin osto-oikeus on tarkoituksenmukaista.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 10667 vuodelta 1999. Tontti on asemakaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueelle (K). Tennispalatsin rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-2 merkinnällä. Asemakaavan ote on liitteenä 2.

#### Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 60 vuotta siten, että se päättyy vuoden 2080 lopussa.

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 49 euroa. Hintatasossa 4/2020 (ind. 19,66) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 963 euroa.

Uuden pidemmän maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on noin 865 000 euroa. Vuokrasta peritään 80% niin pitkään kuin rakennuksen tilat ovat pääosin elokuvakeskus- ja kulttuurikäytössä. Alennettu vuosivuokra on noin 690 000 euroa.

Vuosivuokraa ja mahdollista myyntiä varten on saatu kolmen ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto. Arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että vuosivuokra ja myyntihinta ovat, myönnettävä alennus



23.09.2020

Asia/7

huomioiden, arviolausuntojen mukaisten arviointitarkkuuksien +/- 15%–  
+/- 20% sallimissa rajoissa markkinahintaisia.

Arviolausunnot ovat oheismateriaalissa.

#### Maanvuokrasopimuksen uudistaminen

Maanvuokrasopimus tullaan päivittämään ja siihen sisällytetään tarvittavat rasiteluonteiset ehdot ja uudet maaperäehdot. Samalla vuokrasopimusalueen pinta-ala muutetaan voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaiseksi.

#### Osto-oikeus

Vuokrasopimukseen on tarkoitus tehdä osto-oikeutta koskeva ehto kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti. Linjausten kohdan 3.3. mukaan kaupunki luovuttaa hankeen toteuttajan valinnan mukaan muun muassa toimisto- ja hotellitontit pääsääntöisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin. Kauppahinta olisi noin 17 miljoonaa euroa.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta).

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa tonttipäällikkö vuokraamaan ja mikäli vuokralainen päättää käyttää osto-oikeuttaan myymään tontti 4040/1.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava\_10667

#### Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 17 k)



23.09.2020

Asia/7

- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)  
3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

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, An-



23.09.2020

Asia/7

ni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

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>) Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (ytunnus 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>) Kiinteistöosaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (ytunnus 1090036-0) pääosin liitteen 1 mukaisin ehdoin. Vuokralaisen oikeus ostaa tontti poistetaan vuokrauseriaatteista."

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



23.09.2020

Asia/7

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan  
EI-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kalleva, 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