



30.01.2013

Kaj/12

§ 23

Helsingin Energian omistaman toimistorakennuksen myynti ja tontin vuokraaminen

HEL 2012-015345 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa

A

Helsingin Energian myymään liikelaitoksen taseessa olevan osoitteessa Pieni Roobertinkatu 1-3 sijaitsevan toimistorakennuksen Royal Ravintolat Oy:lle tai määrämälleen 10 792 000 euron kauppahinnasta yhtiön 2.10.2012 jättämän tarjouksen ja sen perusteella laaditun esisopimuksen mukaisesti.

B

kiinteistölautakunnan vuokraamaan lautakunnan määrämälle 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



30.01.2013

Kaj/12

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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta, Pieni Robertinkatu 1-3
- 2 Kuvat
- 3 Rakennushistoriallinen selvitys
- 4 Kiinteistöviraston kirje 06112012
- 5 Klk 13.12.2012 (659 §), vuokrausesitys

Päätösehdotus

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa Helsingin Energian myymään liikelaitoksen taseessa olevan osoitteessa Pieni Roobertinkatu 1-3 sijaitsevan toimistorakennuksen Royal Ravintolat Oy:lle tai määräämälleen 10 792 000 euron kauppahinnasta yhtiön 2.10.2012 jättämän tarjouksen ja sen perusteella laaditun esisopimuksen mukaisesti.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan lautakunnan määräämälle 3. kaupunginosan (Kartinkaupunki) 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

Taustaa

Helen-konserni pyrkii omistamaan sen tuotanto- ja palvelukäytössä olevat rakennukset. Omistamisessa otetaan huomioon myös tulevaisuudessa toimintaa palvelevat ja strategisesti tärkeät rakennukset. Rakennuksista, joissa Helsingin Energian toiminta on lakannut ja joilla ei ole sen toimintaa palvelevaa tarkoitusta, on pyritty luopumaan joko myymällä tai vuokraamalla ne ulkopuolisille.

Pieni Roobertinkatu 1-3 on entinen kaupungin sähkölaitoksen pääkonttori. Toimistorakennus on kahdessa osassa valmistunut toimistokokonaisuus. Pieni Robertinkadun suuntainen osa on vuonna 1929 valmistunut toimistorakennus ja Kasarminkadulle kääntyvä osa on vuonna 1909 valmistunut "Sähkölaitoksena" tunnettu rakennus. Lisäksi kiinteistökokonaisuuteen kuuluu vuonna 1929 valmistunut ja vuonna 2000 peruskorjattu piharakennus.

Rakennuskokonaisuus sijaitsee Helsingin kaupungin omistamalla tontilla (91-3-52-30). Pieni Roobertinkadun suuntainen toimisto-osa on 5-kerroksinen ja Kasarmikadun suuntainen rakennus sekä



piharakennus ovat 4-kerroksisia. Rakennusten bruttoala on yhteensä 11 271 m².

Pieni Robertinkadun tiloista toimisto-osissa on yhteensä noin 5 150 m², piharakennuksessa on noin 1 450 m² ja Helen Sähköverkko Oy:n hallinnassa on 2 469 m². Lisäksi rakennuskokonaisuudessa on porrashuone- ja teknisiä tiloja, jotka eivät sisälly edellä mainittuihin pinta-aloihin.

Toimisto-osat Helsingin Energia on vuokrannut vuodesta 1973 lähtien Poliisin keskustan poliisipiirille. Poliisien vuokrasopimus päättyi 30.6.2012, ja toimistorakennus on nyt tyhjiään. Piharakennuksessa on tällä hetkellä kaksi pienempää vuokralaista sekä tyhjää toimistotilaa.

Rakennuskokonaisuuteen on tehty eritasoisia tila- ja tekniikkasaneerauksia 1990- ja 2000-luvun aikana. Sisätilojen ja niitä palvelevan tekniikan suhteen ei ole tehty peruskorjauksen taseisia korjaustoimenpiteitä, minkä johdosta rakennuksessa esiintyy hyvin vaihtelevan taseista tilaa. Osassa rakennusta on mm. painovoimainen ilmanvaihto. Vuonna 2009 toimistorakennuksesta tehdyn kuntoarvion mukaan rakennus ei vastaa teknisiltä ominaisuuksiltaan toimistokiinteistöltä vaadittua tasea ja rakennukseen tulee tehdä lähes täydellinen peruskorjaus. Keskusta-alueella tehtyjen vanhojen rakennusten peruskorjaukset ovat maksaneet noin 2 500 €/m²:sta ylöspäin. Näin ollen kohteen peruskorjauksen investointikustannus tulisi olemaan noin 20 miljoonaa euroa.

Kohteen sijaintikartta on liitteenä 1, havainnekuvia rakennuksesta liitteenä 2 ja rakennushistoriallinen selvitys liitteenä 3.

Peruste rakennuksen myymiselle

Pieni Robertinkatu 1-3 päävuokrasuhteen päättyessä on rakennukselle etsittävä uusi vuokralainen tai uusi käyttötarkoitus. Helsingin kaupungissa keskusta-alueella on paljon tyhjää toimistotilaa ja uuden toimistovuokralaisen hankkiminen on pitkäaikainen prosessi.

Kohteen uudelleen vuokraus tai mahdollinen kiinteistön kehittäminen uuteen käyttötarkoitukseen vaatisi kummassakin tapauksessa rakennuksen täydellisen peruskorjauksen. Helsingin Energian ei ole tarkoituksenmukaista lähteä mukaan yksittäisiin kiinteistöjen kehityshankkeisiin, jotka eivät palvele Helsingin Energian liiketoimintaa.

Ostotarjoukset

Helsingin Energia on saanut kahdelta toimijalta ostotarjouksen, joissa kummassakin rakennuksen käyttötarkoitus muutettaisiin hotelliksi.



Royal Ravintolat Oy on tehnyt rakennuksen toimisto-osista ostotarjouksen. Tarjous on 10 792 000 euroa ehdolla, että rakennus on peruskorjattavissa hotellirakennukseksi.

Virolainen EKE INVEST LTD on tehnyt toimisto-osista ostotarjouksen, jonka hinta on 8 100 000 euroa.

Rakennuksen muuttamisesta hotellikiinteistöksi on keskusteltu sekä rakennusvalvontaviraston että kaupunginsuunnitteluviraston kanssa ja kumpikin virasto on alustavasti suhtautunut hankkeeseen myönteisesti. Kiinteistövirasto on omalta osaltaan suhtautunut myönteisesti tontin vuokraamiseen hotellikäyttöön. Kiinteistöviraston lausunto on liitteenä 4.

Toimisto-osasta on vuonna 2012 Catella Property Group tehnyt markkina-arvon määrittelyn ja heidän arvionsa mukaan kohteen markkina-arvo on peruskorjaustarpeet huomioon ottaen noin 3,6 miljoonaa euroa. Helsingin Energian taseessa Pieni Robertinkadun tasearvo on noin 612 000 euroa.

Royal Ravintolat Oy:n jättämä ostotarjous rakennuksesta on hyvä. Tarjouksentekijällä on myös kokemusta korkeatasoisesta hotelli- ja ravintolatoiminnasta Helsingin ydinkeskustassa sekä näyttöä vanhan keskustarakennuksen muuttamisesta tasokkaaksi hotelliksi. Helsingin Energia esittää, että koko rakennus lukuun ottamatta Helen Sähköverkko Oy:n sähköasemaa myytäisiin Royal Ravintolat Oy:lle.

Helsingin Energia on tehnyt rakennuksen myynnistä esisopimuksen.

Tontin vuokraaminen

Kiinteistölautakunta päätti 13.12.2012 (659 §) esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan myytäväksi ehdotettavan rakennuksen tontti rakennuksen ostajalle päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut 31.12.2023 saakka Helsingin Energialle Kaartinkaupungissa osoitteessa Pieni Robertinkatu 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.



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

Vuokraehdot

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.

Tontille ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet 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.



30.01.2013

Kaj/12

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

Kiinteistölautakunnan vuokrausesitys on liitteenä 5. Ehdotus on Helsingin Energian johtokunnan ja kiinteistölautakunnan esitysten mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta, Pieni Robertinkatu 1-3
- 2 Kuvat
- 3 Rakennushistoriallinen selvitys
- 4 Kiinteistöviraston kirje 06112012
- 5 Klk 13.12.2012 (659 §), vuokrausesitys

Tiedoksi; Muutoksenhakuohjeet: Kunnallisvalitus, valtuusto

Helsingin Energia -liikelaitos
Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 14.01.2013 § 36

HEL 2012-015345 T 10 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa Helsingin Energian myymään liikelaitoksen taseessa olevan osoitteessa Pieni Robertinkatu 1-3 sijaitsevan toimistorakennuksen Royal Ravintolat Oy:lle tai määräämälleen 10 792 000 euron kauppahinnasta yhtiön 2.10.2012 jättämän tarjouksen ja sen perusteella laaditun esisopimuksen mukaisesti.

B



Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan 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 31.12.2013 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

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Helsingin Energian johtokunta 20.11.2012 § 68

HEL 2012-015345 T 10 01 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



30.01.2013

Kaj/12

Päätös

Johtokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Helsingin Energian taseessa olevan toimistorakennuksen osoitteessa Pieni Roobertinkatu 1-3 myymisen Royal Ravintolat Oy:lle 10 792 000 eurolla yhtiön 2.10.2012 jättämän tarjouksen mukaisesti.

Samalla johtokunta päätti oikeuttaa Helsingin Energian toimitusjohtajan allekirjoittamaan toimistorakennuksen myynnistä laaditun esisopimuksen.

Tarjous- ja sopimusasiakirjat olivat nähtävinä johtokunnan kokouksessa.

Esittelijä

Toimitusjohtaja
Pekka Manninen

Lisätiedot

Kauno Kaija, Johtaja, puhelin: +358 9 617 2100
kauno.kaija(a)helen.fi