



30.01.2013

Kaj/12

§ 23

Försäljning av en kontorsbyggnad i Helsingfors Energis ägo och utarrendering av tomten

HEL 2012-015345 T 10 01 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga

A

Helsingfors Energi att sälja den i affärsverkets balansräkning upptagna kontorsbyggnaden på Lilla Robertsgatan 1–3 till Royal Ravintolat Oy eller till den som Helsingfors Energi förordnat för en köpesumma på 10 792 000 euro i enlighet med bolagets anbud 2.10.2012 och det föravtal som utarbetats på basis av anbudet.

B

fastighetsnämnden att till den som nämnden förordnat till 31.12.2073 utarrendera tomten nr 30 (3 575 m², Lilla Robertsgatan 1–3, Kaserngatan 30–32) i kvarteret nr 3052 i 3 stadsdelen (Gardesstaden) för ett hotell och en elstation på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms efter lokaltyp enligt följande:

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42,67 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler ovan jord som tjänar hotellet.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21,33 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler under jord som tjänar hotellet, med undantag av lager och tekniska lokaler.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 10,67 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lager och tekniska lokaler under jord som tjänar hotellet.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset



30.01.2013

Kaj/12

16,00 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler som tjänar elstationen.

Årsarrendet beräknas efter en räntefot på fem (5) procent utifrån de uppskattade kapitalen ovan och justeras årligen i enlighet med ändringen av levnadskostnadsindex.

2

I övrigt gäller de villkor som anges på blanketten för utarrendering av affärs- och kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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

Beslutsförslag

A

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga Helsingfors Energi att sälja den i affärsverkets balansräkning upptagna kontorsbyggnaden på Lilla Robertsgatan 1–3 till Royal Ravintolat Oy eller till den som Helsingfors Energi förordnat för en köpesumma på 10 792 000 euro i enlighet med bolagets anbud 2.10.2012 och det föravtal som utarbetats på basis av anbudet.

B

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att till den som nämnden förordnat till 31.12.2013 utarrendera tomten nr 30 (3 575 m², Lilla Robertsgatan 1–3, Kaserngatan 30–32) i kvarteret nr 3052 i 3 stadsdelen (Gardesstaden) för ett hotell och en elstation på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms efter lokaltyp enligt följande:



Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42,67 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler ovan jord som tjänar hotellet.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21,33 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler under jord som tjänar hotellet, med undantag av lager och tekniska lokaler.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 10,67 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lager och tekniska lokaler under jord som tjänar hotellet.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16,00 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler som tjänar elstationen.

Årsarrendet beräknas efter en räntefot på fem (5) procent utifrån de uppskattade kapitalen ovan och justeras årligen i enlighet med ändringen av levnadskostnadsindex.

2

I övrigt gäller de villkor som anges på blanketten för utarrendering av affärs- och kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredraganden

Bakgrund

Helen-koncernen har som syfte att ha de byggnader som koncernen använder för produktion och service i sin ägo. Även hus som i framtiden tjänar koncernen eller som är strategiskt viktiga beaktas. Koncernen har strävat att genom försäljning och uthyrning till utomstående avstå från de hus i vilka Helsingfors Energis verksamhet har lagts ned eller som inte tjänar koncernens verksamhetsändamål.

Huset på Lilla Robertsgatan 1–3 är förra huvudkontoret för Helsingfors stads elverk. Kontorsbyggnaden är en kontorshelhet som blev färdig i två faser. Byggnadsdelen längs med Lilla Robertsgatan är ett kontorshus som blev färdigt år 1929 och byggnadsdelen längs med Kaserngatan är känd som "Elverket" och blev färdig år 1909. Till fastighetshelheten hör dessutom en gårdsbyggnad från 1929 som byggdes om år 2000.



30.01.2013

Kaj/12

Byggnadshelheten ligger på en tomt (91-3-52-30) i Helsingfors stads ägo. Byggnadsdelen med kontor vid Lilla Robertsgatan har fem våningar och byggnadsdelen vid Kaserngatan och gårdsbyggnaden fyra våningar. Husen har sammanlagt 11 271 m² bruttoyta.

Sammanlagt ca 5 150 m² av lokalerna vid Lilla Robertsgatan utgör kontor. Gårdsbyggnaden omfattar ca 1 450 m² och 2 469 m² är i Helen Elnät Ab:s besittning. Dessutom omfattar byggnadshelheten trapphus och tekniska lokaler som inte ingår i ytorna ovan.

Helsingfors Energi har sedan år 1973 uthyrat byggnadsdelen med kontor till centrums polisdistrikt inom polisinrättningen i Helsingfors. Polisinrättningens hyresavtal löpte ut 30.6.2012 och kontorshuset står nu tomt. För tillfället är två mindre hyresgäster verksamma i gårdsbyggnaden. Dessutom har gårdsbyggnaden tomma kontorslokaler.

Lokalerna och tekniken i byggnadshelheten har genomgått ombyggnader i olika omfattning under 1990- och 2000-talet. Innelokalerna och tekniken i dessa har inte renoverats i motsvarande omfattning och därför är lokalerna i byggnaden i mycket varierande skick. En del av huset har bl.a. självdraagsventilation. Enligt en konditionsgranskning i kontorshuset år 2009 motsvarar byggnaden inte den nivå som krävs av kontorshuset med tanke på de tekniska egenskaperna, och det ska göras en nästan fullständig ombyggnad i huset. Kostnaderna för ombyggnad av gamla hus i centrumområdet har uppgått till ca 2 500 euro/m² eller mer. Härigenom kommer investeringskostnaderna för ombyggnaden att uppgå till ca 20 miljoner euro.

En karta över objektets läge finns som bilaga 1, illustrationer över huset som bilaga 2 och en byggnadshistorisk utredning som bilaga 3.

Grunder till försäljning av byggnaden

När hyresavtalet för huset på Lilla Robertsgatan 1–3 löper ut ska staden antingen söka en ny hyresgäst för byggnaden eller komma med ett nytt användningsändamål för den. Det finns gott om tomma kontorslokaler i Helsingfors centrum och processen att söka en ny hyresgäst är lång.

Både att på nytt uthyra objektet och att eventuellt utveckla fastigheten för ett nytt ändamål kräver en fullständig ombyggnad i huset. Det är inte ändamålsenligt för Helsingfors Energi att gå med i enskilda fastighetsutvecklingsprojekt som inte bidrar till Helsingfors Energis affärsverksamhet.

Köpanbud

Postadress
PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



30.01.2013

Kaj/12

Helsingfors Energi har fått köpanbud av två aktörer. Båda anbudsgivarna vill bygga om huset till ett hotell.

Royal Ravintolat Oy har lämnat in ett anbud för byggnadsdelarna med kontorslokaler. Anbudssumman uppgår till 10 792 000 euro på det villkor att huset går att bygga om till ett hotell.

Det estniska bolaget Eke Invest Ltd har lämnat in ett anbud på 8 100 000 euro för byggnadsdelarna med kontorslokaler.

Diskussioner om att bygga om huset till en hotellfastighet har förts med både byggnadstillsynsverket och stadsplaneringskontoret. Båda förvaltningarna har preliminärt haft positiv inställning till projektet. Fastighetskontoret har för sin del förhållit sig positivt till att utarrendera tomten för hotellbruk. Fastighetskontorets utlåtande finns som bilaga 4.

Catella Property Group har år 2012 bedömt marknadsvärdet på byggnadsdelen med kontor och enligt kalkylen uppgår objektets marknadsvärde med beaktande av ombyggnadsbehoven till ca 3,6 miljoner euro. Balansvärdet för huset på Lilla Robertsgatan 1–3 är ca 612 000 euro i Helsingfors Energis balansräkning.

Royal Ravintolat Oy:s köpanbud för huset är bra. Anbudsgivaren har dessutom erfarenhet av högklassig restaurangverksamhet i Helsingfors stadskärna och bevis på kunskaper i att bygga om ett gammalt hus i centrum till ett högkvalitativt hotell. Helsingfors Energi föreslår att hela huset med undantag av Helen Elnät Ab:s elstation ska säljas till Royal Ravintolat Oy.

Helsingfors Energi har ingått ett föravtal om försäljning av huset.

Utarrendering av tomten

Fastighetsnämnden beslutade 13.12.2012 (659 §) föreslå att stadsstyrelsen ska bemyndiga nämnden att utarrendera tomten på vilken den byggnad som föreslås bli såld finns till köparen av tomten på de villkor som framgår av beslutsförslaget.

Fastighetsnämnden har utarrenderat tomten nr 3052/30 (3 575 m²) på Lilla Robertsgatan 1–3 (Kaserngatan 30–32) i Gardesstaden till Helsingfors Energi till 31.12.2023. På tomten finns Helsingfors stads elverks förra huvudkontorsbyggnad (11 271 m² bruttoyta) som är i Helsingfors Energis ägo (nedan kontorshuset) och Helen Elnät Ab:s elstation (2 469 m² bruttoyta) som fortfarande är i drift. Byggnaderna är uppförda åren 1909 och 1929.

Kontorshuset står för tillfället nästan tomt efter att Helsingfors Energis hyresgäst sedan år 1973, centrums polisdistrikt inom polisinrättningen i Helsingfors, flyttade till Västra Böle i somras.



30.01.2013

Kaj/12

I detaljplanen nr 4406 från år 1958 anges tomten som en tomt för bostäder och affärsbyggnader. Att bygga om huset till ett hotell kräver eventuellt ett undantagsbeslut eftersom detaljplanen är relativt gammal.

Arrendegrunder

Fastighetskontorets tomtavdelning har förhandlat med Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och Royal Ravintolat Oy om projektet ovan och om förnyelse av arrendeaftalet utgående från att det görs möjligt att både bygga om huset till ett hotell och att fortsätta elstationens nuvarande verksamhet.

Förhandlingarna har resulterat i att tomten i sin helhet ska utarrenderas till det bolag som ska bildas för Royal Ravintolat Oy:s räkning till 31.12.2073 och genom servitutsliknande villkor i arrendeaftalet ska det säkerställas att elstationen i Helen Elnät Ab:s ägo bevaras och hålls i drift. Arrendetagaren ska betala arrende för tomtdelarna för både hotellet och elstationen, men har rätt att debitera Helen Elnät Ab för elstationens andel av arrendet till dess fulla belopp. Avsikten är att det långfristiga arrendeaftalet för tomten och husaffären ska ingås samtidigt.

Enligt förslaget ska arrendegrunder för tomten fastställas utgående från att tomten utarrenderas till 31.12.2073 och årsarrendet för tomten bestäms enligt gängse pris för varje lokaltyp i centrumområdet enligt följande:

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 42,67 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler ovan jord som tjänar hotellet. I nuvärde motsvarar priset 800 euro/m² vy.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 21,33 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler under jord som tjänar hotellet, med undantag av lager och tekniska lokaler. I nuvärde motsvarar priset 400 euro/m² vy.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 10,67 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lager och tekniska lokaler under jord som tjänar hotellet. I nuvärde motsvarar priset 200 euro/m² vy.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16,00 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om lokaler som tjänar elstationen. I nuvärde motsvarar priset 300 euro/m² vy.



30.01.2013

Kaj/12

Årsarrendet beräknas efter en räntefot på fem (5) procent utifrån de uppskattade kapitalen ovan och justeras årligen i enlighet med ändringen av levnadskostnadsindex.

Fastighetsnämndens utarrenderingsförslag finns som bilaga 5. Förslaget stämmer överens med framställningarna från direktionen för Helsingfors Energi och fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Beslutshistoria

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 päättäne 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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

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