



26.11.2014

Kaj/9

**§ 367**

**Ändring av byggavtalet för Fiskehamnens centrum (Sörnäs, Fiskehamnen, kvarteren 10620 - 16023)**

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

**Framställning**

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden

- att ändra byggavtalet för Fiskehamnens centrum som 16.8.2011 undertecknades av Helsingfors stad och SRV Yhtiöt Oyj i enlighet med bilaga 1
- att i enlighet med det ändrade byggavtalet ingå ett föravtal för en fastighetsaffär, ändra föravtalet för en fastighetsaffär och ingå ett arrendeavtal för de underjordiska områdena och ett nytt hyresavtal för en social- och hälsostation och
- att vid behov senare justera, komplettera och precisera avtalen med den förutsättningen att avtalshelheten inte väsentligt ändras.

Ändringen i byggavtalet får undertecknas bara i samband med att det föravtal för en fastighetsaffär och ändring i föravtalet för en fastighetsaffär som avses i ändringen i byggavtalet undertecknas.

B

på basis av den ändring i byggavtalet som avses i punkt A fastställa 400 euro per kvadratmeter våningsyta som försäljningspris för tomterna 10627/1 och 10627/2, som ska planläggas för en separat social- och hälsostation i Fiskehamnen, med undantag av de affärslokaler som i den kommande detaljplanen anvisas i gatunivå, för vilka försäljningspriset är 500 euro per kvadratmeter våningsyta.

Till försäljningspriserna läggs en årlig ränta på 2 % för tiden mellan den sista dagen för inlämnande av anbud (3.3.2011) i byggtävlingen för Fiskehamnens centrum och dagen för köpslutet.

C

i enlighet med den ändring i byggavtalet som avses i punkt A ändra de 26.8.2009 (172 §) fastställda arrendegrunderna för de underjordiska områdena för en parkeringsanläggning i Fiskehamnens centrum



26.11.2014

Kaj/9

utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 4 euro per kvadratmeter golvyta och ett avkastningskrav på 5 % i fråga om parkeringslokaler, och priset 1 euro per kvadratmeter golvyta och ett avkastningskrav på 5 % i fråga om körtunnlar och förbindelser till markytan till den del som de ligger utanför det med grön färg angivna området i bilaga 2.

Tekniska lokaler som tjänar Fiskehamnens centrum samt nödutgångar, trappuppgångar och övriga schaktstrukturer beaktas inte då årsarrendet bestäms.

## Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att SRV Yhtiöt Oyj:s betalningsplan omprövas.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Sopimusmuutos (sopimus Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muuttamisesta) ilman liitteitä
- 2 Maanalaisen maanvuokra-alueen ja maanvuokran määräytymisperusteet
- 3 Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman asemakaava nro 12231
- 4 Kalasataman keskuksen asemakaavamuutos nro 12070
- 5 Muistio Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muuttamisesta
- 6 Valikoituja havainnekuvia suunnitelmamuutoksen mukaisessa keskuksessa

## Utdrag

**Utdrag**  
SRV Yhtiö Oyj

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Bilaga 1  
Bilaga 2

## Beslutsförslag

Postadress  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

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

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

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



26.11.2014

Kaj/9

Framställningen stämmer överens med förslaget.

### Föredragandens motiveringar

Det ursprungliga avtalet

Stadsfullmäktige godkände 11.5.2011 ett byggavtal mellan Helsingfors stad och SRV Yhtiöt Oyj (nedan SRV) som förhandlades fram på basis av en byggtävling för Fiskehamnens centrum som staden tidigare ordnat. Avtalet undertecknades 16.8.2011.

SRV ska i enlighet med det undertecknade byggavtalet och den däri angivna planeringslösningen bygga ett köp- och underhållningscentrum på ca 55 000 m<sup>2</sup> vy och åtta tornhus för kontors-, hotell- och bostadslokaler (ca 110 000 m<sup>2</sup> vy) på centrumet i de fyra planlagda kvarteren kring metropåren i Fiskehamnen.

Dessutom ska SRV enligt avtalet för staden bygga och för en 20 års period hyra lokaler för en social- och hälsostation (10 805 m<sup>2</sup> vy) i anslutning till köpcentret.

Den totala byggrätten för Fiskehamnens centrum uppgår till ca 176 000 m<sup>2</sup> vy och bruttoytan till ca 244 000 m<sup>2</sup>. Det pris som SRV ska betala till staden för de för byggandet av centrumet nödvändiga kvarteren och byggrätterna i de allmänna områdena är enligt överenskommelse ca 115 miljoner euro.

Fortsatt planering och ändringar i avtalet

Efter att byggavtalet hade undertecknats inledde SRV den fortsatta planeringen i syfte att få bygglov för Fiskehamnens centrum. Under den fortsatta planeringen har det kommit fram att det är nödvändigt att ändra planeringslösningen och byggavtalet för centrumet.

### Social- och hälsostation

I fråga om social- och hälsostationen föreslås det att avtalet ska ändras utgående från att SRV ska bygga stationen som ett särskilt projekt på tomterna för servicebyggnader 10627/1 (14 000 m<sup>2</sup> vy) och 10627/2 (5 000 m<sup>2</sup> vy) i stadens ägo som ska planläggas på Verkstadsgatan omedelbart norr om centrumet.

Detta är motiverat eftersom det med tanke på både byggnadstekniken och de olika byggtiderna har visat sig som en mycket svår uppgift att samordna de mycket olika funktionerna och konstruktionerna för social- och hälsostationen och för de högsta tornhusen i Finland, som delvis ska byggas på stationen, till en välfungerande helhet för båda byggdelarna.



De lokaler som ursprungligen planerades för en social- och hälsostation kan i huvudsak användas som affärslokaler. Social- och hälsovårdsnämnden har 23.9.2014 tillstyrkt byggandet av social- och hälsostationen på de tomter som ska planläggas norr om centrumet och utvidgningen av lokalprogrammet från de överenskomna 10 805 m<sup>2</sup> lägenhetsyta till 18 000 m<sup>2</sup> lägenhetsyta i enlighet med de ändrade behoven.

I avtalsändringen föreslås det att de angivna tomterna ska säljas till ett fastighetsbolag som SRV bildat för byggarbetena. Det gängse försäljningspriset för tomterna är 400 euro/m<sup>2</sup> vy med undantag av de små kommersiella lokalerna som i detaljplanen anvisas i gatunivå på tomterna, för vilka försäljningspriset är 500 euro/m<sup>2</sup> vy.

Förslaget till detaljplan för tomterna för social- och hälsostationen finns som bilaga 3.

#### Ändringar i projektets affärslokaler

Enligt förslaget ska avtalet ändras också i fråga om affärslokalerna i Fiskehamnens centrum. De ska enligt förslaget byggas i enlighet med ett nytt mer funktionellt koncept för affärslokaler. Ändringen ökar de underjordiska affärslokalernas yta i centrumet från ca 7 000 m<sup>2</sup> vy till 21 000 m<sup>2</sup> vy i och med att en del av den planerade källarparkeringen förläggs till en särskild bergparkeringsanläggning under centrumet.

Dessutom utvidgas köpcentret med ca 5 500 m<sup>2</sup> vy ovan jord, vilket leder till att Fiskehamngatans bredd enligt detaljplanen minskar från 25 till 14 meter med den förutsättningen att en särskild detaljplaneändring om detta träder i kraft. Detta är möjligt eftersom en spårvägslinje inte längre enligt den nya trafikplanen löper på Fiskehamngatan som korsar centrumet. Den kommersiella ytan för hela centrumet ökar med anledning av ändringarna och den separata social- och hälsostationen från ca 55 000 m<sup>2</sup> vy till 84 500 m<sup>2</sup> vy.

#### Ändringar i projektets bostads-, kontors- och hotelldelar

Det anges i avtalsändringen att byggrätten för bostäder, kontor och hotell i Fiskehamnens centrum ökar från nuvarande 110 000 m<sup>2</sup> vy till 132 000 m<sup>2</sup> vy, varav 20 000 m<sup>2</sup> vy gäller ökningen i byggrätten för bostäder. Ändringarna ovan ingår i en detaljplaneändring för Fiskehamngatan som för tillfället är under behandling och som finns som bilaga 4. Utnyttjandet av en del av den planerade ökningen i byggrätten förutsätter dock ännu en särskild detaljplaneändring.

#### Ändringarnas sammanlagda inverkan på byggrätten och köpesumman



Den sammanlagda byggrätten för Fiskehamnens centrum exklusive social- och hälsostationen och dess ändring ökar med anledning av den föreslagna planändringen från ca 165 000 m<sup>2</sup> vy till 215 000 m<sup>2</sup> vy. På granntomten byggs dessutom en social- och hälsostation vars yta ändras från 10 805 m<sup>2</sup> lägenhetsyta till 18 000 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Den sammanlagda köpesumman som ska betalas till staden för tomterna och byggrätterna för centrumet och för den separata social- och hälsostationen stiger från ca 115 000 miljoner euro till ca 150 000 miljoner euro.

Affären genomförs i faser

Det anges i avtalsändringen att SRV har rätten och skyldigheten att i faser köpa de för centrumet nödvändiga tomterna och byggrätterna utgående från att bolaget i första fasen, innan de egentliga byggarbetena för köpcentrumet inleds, köper fyra affärstomter och vissa delar av affärsbyggrätten för köpcentret som omfattar åtta tomter för tornhus (84 500 m<sup>2</sup> vy).

Dessutom har SRV rätten och skyldigheten att köpa vissa delar av tornhustomterna ovan, som omfattar byggrätt för bostäder, kontor och hotell, i den ordning som SRV börjar bygga på dessa tomtedelar på köpcentret. Detta innebär i praktiken att Helsingfors stad och SRV kommer att ha ett samägandeförhållande i fråga om de åtta tornhustomterna under tidsperioden mellan köpet av den för köpcentret nödvändiga affärsbyggrätten och köpet av den för den egentliga tornhusdelen anvisade bostads-, kontors- och hotellbyggrätten.

Förfarandet avviker både från det 16.8.2011 undertecknade byggavtalet och från stadens tidigare praxis vid försäljning av tomter, enligt vilken tomten alltid säljs på en och samma gång med samtliga byggrätter. Det föreslagna förfarandet måste dock anses som nödvändigt för att projektet ska förverkligas. I annat fall leder det planerade byggförfarandet för Fiskehamnens centrum till att SRV köper alla byggrätter för centrumet till ett värde på 142 miljoner euro på en och samma gång, vilket ekonomiskt är omöjligt och leder till att projektet förfaller.

Detta innebär i praktiken att Helsingfors stad och SRV enligt avtalsändringen kommer att ha ett samägandeförhållande i fråga om de åtta tornhustomterna under tidsperioden mellan köpet av den för köpcentret nödvändiga affärsbyggrätten och köpet av den för den egentliga tornhusdelen anvisade bostads-, kontors- och hotellbyggrätten.



Risken för staden för detta samägandeförhållande för tornhustomterna görs mindre genom detaljerade avtal om fördelning av besittningen. Det anges dessutom en tidsgräns för tomtaffären i avtalsändringen.

Enligt avtalsändringen är SRV skyldigt att köpa alla tomter, tomtdelar och byggrätter för centrumet inom 60 månader från att ändringen i avtalet undertecknats. SRV betalar hälften av köpeskillingen vid tidpunkten för överföring av äganderätten för varje tomt, tomtdel och övrig byggrätt, och den resterande delen senast inom två år från överföringen av äganderätten, om det inte är fråga om en i avtalsändringen mer i detalj angiven störningssituation inom fastighetsmarknaden, i vilket fall betalningen av köpeskillingen skjuts upp på motsvarande sätt.

#### Ändringar i avtalets tidtabell, arrendegrunder för parkeringsanläggningens körramper

I avtalsändringen anges det dessutom att arrendegrunderna, fastställda av stadsfullmäktige 26.8.2009, för tomterna och de kringliggande allmänna områdena i Fiskehamnens centrum ska ändras från 4 euro per kvadratmeter till 1 euro per kvadratmeter och att byggtiderna för centrumet ska preciseras med anledning av den fördröjda behandlingen av besvär över detaljplanen och en ändring i planerna.

Enligt den av SRV föreslagna tidtabellen inleds byggandet av köpcentret i slutet av innevarande år och köpcentret blir färdigt våren 2018. Byggandet av de sex tornhusen för bostäder på köpcentret genomförs enligt planen i faser utgående från att byggandet av det första tornhuset börjar våren 2016, det andra hösten 2016, det tredje hösten 2017, det fjärde våren 2018, det femte vintern 2020 och det sjätte hösten 2021. Byggandet av hotelltornet inleds sommaren 2020 och tornet för kontorslokaler vintern 2022. Byggandet av varje torn tar 18–24 månader. Byggarbetena på social- och hälsostationen börjar sommaren 2015 och blir färdiga hösten 2017.

En detaljerad promemoria om den föreslagna ändringen i byggavtalet finns som bilaga 5 och utvalda illustrationer om ändringen i planen för Fiskehamnens centrum finns som bilaga 6.

Till slut

Detaljplanen för Fiskehamnens centrum trädde i kraft sommaren 2013 efter att högsta domstolen avgjorde ett besvärssärende om detaljplanen. Detaljplanen gör det möjligt att bygga centrumet i huvudsak på det i avtalsändringen angivna sättet och till den delen är det möjligt att inleda byggandet av centrumet. Den sammanlagda byggrätten för centrumet är dock 30 000 m<sup>2</sup> vy större i avtalsändringen än i den



26.11.2014

Kaj/9

gällande detaljplanen och byggandet av centrumet i sin helhet i enlighet med planen förutsätter därför en detaljplaneändring. Byggandet i enlighet med avtalsändringen ovan förutsätter dessutom att en detaljplaneändring som gör det möjligt att göra Fiskehamnsgatan smalare träder i kraft.

Avtalsändringarna ovan är nödvändiga för att byggandet av Fiskehamnens centrum ska kunna inledas enligt de nya preciserade planerna och den planerade byggordningen. Samtidigt förbereder man sig på att bygga en social- och hälsostation i ett nytt läge och i en ny omfattning, men i övrigt i enlighet med de tidigare överenskomna avtalsvillkoren.

Fiskehamnens centrum kommer att bli ett arkitektoniskt och funktionellt intressant, mångsidigt och innovativt nytt stadscentrum i östra innerstaden där urbant boende, arbete och livliga trafikflöden samt mångsidiga privata tjänster och offentlig service tätt kopplas ihop. Centrumet kommer samtidigt att fungera som ett centrum för det nya området för bostäder och verksamhetslokaler i Fiskehamnen som omfattar mer än 1 400 000 m<sup>2</sup> vy. Byggandet av centrumet främjar avsevärt byggandet i hela området.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

## Bilagor

- 1 Sopimusmuutos (sopimus Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muuttamisesta) ilman liitteitä
- 2 Maanalaisen maanvuokra-alueen ja maanvuokran määräytymisperusteet
- 3 Kalasataman sosiaali- ja terveysaseman asemakaava nro 12231
- 4 Kalasataman keskuksen asemakaavamuutos nro 12070
- 5 Muistio Kalasataman keskuksen toteutussopimuksen muuttamisesta
- 6 Valikoituja havainnekuvia suunnitelmamuutoksen mukaisesta keskuksesta

## Utdrag

**Utdrag**  
SRV Yhtiö Oyj

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Bilaga 1  
Bilaga 2



26.11.2014

Kaj/9

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 1200

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan:

muuttamaan Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 16.8.2011 allekirjoitettua Kalasataman keskuksen toteutussopimusta liitteen 1 mukaisesti;

tekemään toteutussopimuksen muutoksen mukaiset kiinteistökaupan esisopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen, maanalaisten alueiden maanvuokrasopimuksen sekä sosiaali- ja terveysaseman uuden huoneenvuokrasopimuksen; ja

tekemään näihin sopimukseen tarvittaessa myöhemmin muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Toteutussopimuksen muutoksen saa allekirjoittaa vain siinä tarkoitettujen kiinteistökaupan esisopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

B

Kaupunginvaltuusto päättää kohdassa A tarkoitetun toteutussopimuksen muutoksen perusteella vahvistaa erillistä Kalasataman sosiaali- ja terveysasemaa varten kaavoitettavien tonttien 10627/1 ja 2 myyntihinnaksi 400 euroa kerrosneliömetriltä lukuun ottamatta katutasoon tulevassa asemakaavassa osoitettavia liiketiloja, joiden osalta myyntihinta on 500 euroa kerrosneliömetriltä.





26.11.2014

Kaj/9

Myyntihintoihin lisätään kahden (2) prosentin vuosittainen korko Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

C

Kaupunginvaltuusto päättää kohdassa A tarkoitetun toteutussopimuksen muutoksen mukaisesti muuttaa 26.8.2009 (172 §) vahvistamiaan Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen maanalaisten alueiden vuokrauserusteita niin, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa neljän (4) euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta pysäköintiin käytettävien tilojen osalta, sekä yhden (1) euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta ajotunneleiden ja maanpinnalle ulottuvien jatkoyhteyksien osalta siltä osin kuin edellä mainitut ovat liitteessä 2 vihreällä piirretyn alueen ulkopuolella.

Tätä vuosivuokraa ei peritä Kalasataman keskusta palvelevien teknisten tilojen eikä poistumistiekäytävien, portaikkojen eikä muiden kuilurakenteiden alasta.

10.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 30.10.2014 § 514

HEL 2014-012503 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 75/675 498 ja 75/674 499; Hermannin rantatie, Junatie, Kulosaarensilta, Itäväylä

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä 16.8.2011 allekirjoitettua Kalasataman keskuksen toteutussopimusta muutetaan liitteen nro 1 mukaisesti.



Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään edellä esitetyn sopimusmuutoksen mukainen kiinteistökaupan esisopimus, kiinteistökaupan esisopimuksen muutos, maanalaisten alueiden maanvuokrasopimus sekä sosiaali- ja terveysaseman uusi huoneenvuokrasopimus.

Edelleen kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään edellä mainittuihin sopimukseen tarvittaessa myöhemmin muutoksia, lisäyksiä ja täsmennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Samalla todetaan, että sopimusmuutoksen saa allekirjoittaa vain edellä sanotun kiinteistökaupan esisopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen muutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että edellä mainitun sopimusmuutoksen perusteella erillistä Kalasataman sosiaali- ja terveysasemaa varten kaavoitettavien tonttien 10627/1 ja 2 myyntihinnaksi vahvistetaan 400 euroa kerrosneliömetriltä lukuun ottamatta katutasoon tulevassa asemakaavassa osoitettavia liiketiloja, joiden osalta myyntihinta on 500 euroa kerrosneliömetriltä. Myyntihintoihin lisätään kahden (2) prosentin vuosittainen korko Kalasataman keskuksen toteutuskilpailun tarjouksen viimeisen jättämispäivän (3.3.2011) ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että edellä mainitun sopimusmuutoksen perusteella kaupunginvaltuuston 26.8.2009 (172 §) vahvistamia Kalasataman keskuksen pysäköintilaitoksen maanalaisten alueiden vuokrausperusteita muutetaan niin, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa neljän (4) euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta pysäköintiin käytettävien tilojen osalta sekä yhden (1) euron suuruista lattianeliömetrihintaa ja viiden prosentin tuottovaatimusta ajotunneleiden ja maanpinnalle ulottuvien jatkoyhteyksien osalta siltä osin kuin edellä mainitut ovat liitteessä nro 4 vihreällä piirretyn alueen ulkopuolella. Edellä sanotulla tavalla määräytyvään vuosivuokraan ei lasketa Kalasataman keskusta palvelevia teknisiä tiloja eikä poistumistiekäytäviä ja portaita eikä muita kuilurakenteita.

Esittelijä

virastopäällikkö



26.11.2014

Kaj/9

Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jaakko Stauffer, virastopäällikkö, puhelin: 310 36440  
jaakko.stauffer(a)hel.fi

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

Hannu Asikainen, projektijohtaja, puhelin: 310 79787  
hannu.asikainen(a)hel.fi