



05.05.2015

Kaj/5

§ 121

Föravtal och avtal om försäljning av en byggnad och tomter som används av stadens byggnadskontor till Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21 (Gardesstaden, tomterna 3048/2 och 7)

HEL 2015-003739 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att ingå ett föravtal om försäljning av tomten nr 2 och tomten nr 7 i kvarteret nr 3048 i 3 stadsdelen (Gardesstaden) och byggnaden på tomterna till Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21 på följande villkor:

1

Köpesumman är tjugoen miljoner femhundrausen (21 500 000) euro.

2

Köpesumman betalas i tre poster.

Handpenningen på en miljon (1 000 000) euro betalas när föravtalet om fastighetsaffären undertecknas.

Tio miljoner (10 000 000) euro betalas i samband med undertecknandet av det slutliga köpeavtalet senast 31.12.2015.

Resten av köpesumman, tio miljoner femhundrausen (10 500 000) euro, betalas senast 31.12.2016.

Köparen är skyldig att ge staden en av staden godkänd säkerhet för den senare betalningsposten.

Köparen är skyldig att ge staden den ovannämnda säkerheten före undertecknandet av det slutliga köpeavtalet.

3

Det slutliga köpeavtalet undertecknas efter att försäljningsbeslutet har vunnit laga kraft, köpeavtalen för stadens del kan undertecknas och undantagsbeslut, rivningstillstånd och bygglov för tomten har erhållits och vunnit laga kraft. Det slutliga affären görs före 1.11.2015, om inte något annat avtalas. Då de ovannämnda förutsättningarna uppfyllts ska affären genomföras senast 31.12.2015 om staden inte på ansökan och



05.05.2015

Kaj/5

på motiverade grunder beviljar köparen en förlängning av den utsatta tiden.

4

I övrigt gäller villkoren i bilaga 1 och av fastighetsnämnden föreskrivna tilläggsvillkor.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att i enlighet med bilaga 2 upprätta det slutliga köpeavtalet med hjälp av vilket tomterna med byggnad som nämns i punkt A säljs till Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21 enligt villkoren i köpeavtalet.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att på motiverade grunder och i enlighet med vad som avses i föravtalet, som utgör bilaga 1, bevilja förlängning av den utsatta tiden för undertecknandet av köpeavtalet.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Vesa Korkkula under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning i syfte att ingå ett långfristigt arrendeavtal.

Redogörelsen befanns vara riktig.

2 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss godkänts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige beslutar återremittera ärendet för ny beredning i syfte att ingå ett långfristigt arrendeavtal.



Ja-röster: 73

Mukhtar Abib, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Matti Enroth, Patrik Gayer, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Terhi Mäki, Sari Mäkimmattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Karita Toijonen, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Ville Ylikahri

Nej-röster: 4

Yrjö Hakanen, Vesa Korkkula, Sami Mutttilainen, Sinikka Vepsä

Blanka: 2

Jape Lovén, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 6

Zahra Abdulla, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eero Heinäluoma, Seppo Kanerva, Päivi Lipponen

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Kaava 461
- 4 Kaava 4407

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto



05.05.2015

Kaj/5

Utdrag

Utdrag
Ostajat

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1
Bilaga 2

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reservering av tomterna

Tomterna som föreslås bli sålda har enligt ett beslut av stadsstyrelsen 10.11.2014 (1173 §) reserverats för Ahlström Capital Ab och HGR Property Partners Ab för ett projekt med verksamhetslokaler till 30.6.2016.

Tidsschema för projektet

Arkitektbyrån SARC har tagit fram planer för en nybyggnad på tomterna. Enligt planerna byggs en affärs- och kontorsbyggnad med 16 864 m² vy på tomterna.

Köparen söker bygglov för nybyggnaden och andra tillstånd som projektet förutsätter genast efter att föravtalet har undertecknats.

Byggnadskontorets användning av de nuvarande lokalerna upphör 31.10.2015, och köparen har för avsikt att inleda rivningen av den gamla byggnaden genast i början av november 2015.

Det är meningen att det slutliga köpeavtalet ska undertecknas då bygglovet och försäljningsbeslutet vunnit laga kraft före 1.11.2015 och senast 31.12.2015.

Utkastet till föravtal utgör bilaga 1 och utkastet till köpeavtal bilaga 2.

Uppgifter om köparen och huvudanvändaren av nybyggnaden

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21 är ett koncernbolag som grundas inom Ahlström Capital-koncernen och det är i Ahlström Capital Ab:s och HGR Property Partners Ab:s gemensamma ägo.

Ahlström Capital Ab är ett av Finlands största investeringsbolag och det genererar värde för sina aktieägare genom att investera i industriella företag, börsbolag och fastigheter. Balansomslutningen för Ahlström Capital-koncernen är en miljard euro och koncernens årliga omsättning



1,4 miljarder euro. I Ahlström Capitals portfölj ingår betydande innehav i Ahlström Abp, Munksjö Abp och Outokumpu Abp. I portföljen ingår dessutom direkta industriella investeringar, såsom innehav i Destia Ab, Enics AG och ÅR Packaging Group, och betydande fastighets- och skogstillgångar. Det världsomfattande sammanräknade antalet anställda för bolagen i portföljen är mer än 27 000.

HGR Property Partners Ab är ett inhemskt fastighetsinvesterings- och utvecklingsbolag som investerar i fastighetsobjekt och utvecklingsprojekt i huvudstadsregionen. HGR Property Partners Ab hör till Pohjolan Kiinteistökehitys-koncernen. I bokslutet för år 2013 var koncernens balansomslutning 17,4 miljoner euro och omsättningen 7,3 miljoner euro. Bolaget fungerar alltid i samverkan med en investeringspartner. För tillfället består dess investeringspartner av den svenska kapitalfonden Sveafastigheter och Ahlström Capital Ab. Tillsammans med sina investeringspartner äger HGR Property Partners Ab ett flertal fastigheter i bl.a. Helsingfors och Esbo. Bolagets organisation ansvarar för projektfinansieringen, utvecklingen, marknadsföringen, skapandet av användarlösningar och realiseringen av slutprodukten.

Advokatbyrå Roschiers huvudkontorsverksamhet kommer att flytta in i det nya kontorshuset. Antalet anställda på Roschier är totalt 335, varav 225 är jurister. Bolaget har kontor i Helsingfors, Stockholm och Vasa. I det nya kontorshuset placeras Roschiers samtliga funktioner i Helsingfors. Dessutom kommer byggnaden att användas av andra företag som ännu inte har offentliggjorts.

Detaljplaneuppgifter

I generalplanen är tomterna område för centrumfunktioner som utvecklas för förvaltning, handel och offentlig service, boende och rekreation och för i området nödvändig samhällsteknisk försörjning och trafik. Området är kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen betydande område, som utvecklas så att områdets värden och egenskaper bevaras.

För tomten 3048/2 gäller detaljplan nr 461 som den kejsrerliga senaten fastställt år 1836. I detaljplanen ingår inga planbestämmelser.

För tomten 3048/7 gäller detaljplaneändringen nr 4407 som inrikesministeriet fastställt år 1958. I detaljplanen upptas tomten som kontorstomt, på vilken det är tillåtet att bygga lägenheter för fastighetens underhållspersonal.



Tomten 3048/2 har en yta på 1 510 m² och dess byggda yta är 6 003 m² vy. Tomten 3048/7 har en yta på 1 522 m² och byggrätt på 8 004 m² vy.

Båda tomterna har belagts med byggförbud för utarbetande av en detaljplan eller en detaljplaneändring.

Kopior av detaljplanerna utgör bilagorna 3 och 4.

Kontorsbyggnaden som rivs

På tomten finns för tillfället en kontorsbyggnad som används av byggnadskontoret och i byggnaden finns totalt 14 007 m² vy kontorslokaler. Enligt en utredning som utförts av lokalcentralen är byggnadens användningstid slut.

Rivningen av den gamla byggnaden är tekniskt mycket krävande och kostar enligt en av köparen beställd bedömning cirka 2,5 miljoner euro. Dessutom kostar de stödarbeten som rivningen förutsätter cirka 1,3 miljoner euro.

Byggnadskontorets ersättande lokaler

Stadsstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 7.4.2015 (376 §) bemyndiga fastighetsnämnden att i kontorsbyggnaden på Elimäгатan 5, som ägs av OP-Livförsäkrings Ab, OP-Eläkekassa och OP-eläkesäätio, hyra ersättande lokaler som behövs innan det planerade affärshuset för de tekniska förvaltningarna färdigställs.

Motiveringar

Stadsstyrelsen uppmanade fastighetskontoret 16.12.2013 (1360 §) att vidta åtgärder för att göra det möjligt att utnyttja byggnaderna och tomterna som för tillfället används av de tekniska förvaltningarna genom att utveckla dem och realisera dem så effektivt som möjligt.

Ett förhandlingsresultat har uppnåtts med reserveraren angående försäljningen av tomterna som nu används av byggnadskontoret för en köpesumma på 21,5 miljoner euro. Köpesumman grundar sig på en byggrätt på 16 864 m² vy, vilket är i enlighet med de utarbetade planerna. Om det byggs mera på tomterna justeras köpesumman.

Den föreslagna köpesumman motsvarar ett kvadratmeterpris på cirka 1 275 euro. Newsec Valuation Ab har gett ett utlåtande daterat 15.8.2014 om objektets värde. Utifrån utlåtandet kan det konstateras att köpesumman med tanke på objektets läge och användningsändamål är i enlighet med den skäliga prisnivån för området. Utöver köpesumman ansvarar köparen också för den



05.05.2015

Kaj/5

nuvarande byggnadens rivningskostnader och de omgivande byggnadernas stödarbeten. Kostnaderna för dessa är sammanlagt cirka 3,8 miljoner euro.

Slutligen

Försäljningen av tomterna förverkligar stadsstyrelsens ovannämnda uppmaning om effektiv realisering av fastigheterna som nu används av de tekniska förvaltningarna och köpesumman i förslaget kan anses vara acceptabel för staden då även rivningskostnaderna för den nuvarande byggnaden tas i beaktande.

Näringspolitiskt är det anmärkningsvärt att det samtidigt i stadens kommersiella stadskärna bildas nya moderna verksamhetslokaler för företagsverksamhet som förutsätter ett centralt läge.

Affären bidrar till att det i 2015 års budget uppställda målet om att sälja fast egendom till ett värde av 100 miljoner euro kan uppnås.

Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Kauppakirjaluonnos
- 3 Kaava 461
- 4 Kaava 4407

Utdrag

Utdrag
Ostajat

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1
Bilaga 2

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria



05.05.2015

Kaj/5

Kaupunginhallitus 20.04.2015 § 400

HEL 2015-003739 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin nro 3048 tontin nro 2 ja korttelin nro 3048 tontin nro 7 ja niillä sijaitsevan rakennuksen myymisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaa viisisataatuhatta (21 500 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kolmessa osassa.

Käsiraha miljoona (1 000 000) euroa maksetaan, kun kiinteistön kaupan esisopimus allekirjoitetaan.

Kymmenenmiljoonaa (10 000 000) euroa maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään 31.12.2015.

Loput kauppahinnasta, kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa, maksetaan viimeistään 31.12.2016.

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

3

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman, kauppakirjat ovat kaupungin puolesta allekirjoitettavissa ja kun tonteille on saatu poikkeamispäätökset, purkuluvat ja rakennusluvut ja kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lopullinen kauppa tehdään 1.11.2015 mennessä, ellei toisin sovita.



05.05.2015

Kaj/5

Kauppa on edellä mainittujen edellytysten täytyttyä tehtävä viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteen 2 mukaisen lopullisen kauppakirjan, jolla kohdassa A mainitut tontit rakennuksineen myydään Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle kauppakirjan mukaisin ehdoin.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan perustellusta syystä myöntämään liitteenä 1 olevassa esisopimuksessa tarkoitettua määräajan pidennystä lopullisen kauppakirjan allekirjoittamiselle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.03.2015 § 146

HEL 2015-003739 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 63/672 497, Pohjoinen Makasiinikatu 9 ja Kasarmikatu 21

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontin 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontin 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) myymisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) seuraavin ehdoin:



05.05.2015

Kaj/5

1

Kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaa viisisataatuhatta (21 500 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kolmessa osassa.

Käsiraha miljoona (1 000 000) euroa maksetaan, kun kiinteistön kaupan esisopimus allekirjoitetaan.

Kymmenenmiljoonaa (10 000 000) euroa maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään 31.12.2015.

Loput kauppahinnasta, kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa, maksetaan viimeistään 31.12.2016.

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

3

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman, kauppakirjat ovat kaupungin puolesta allekirjoitettavissa ja kun tonteille on saatu poikkeamispäätökset, purkuluvat ja rakennusluvut ja kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lopullinen kauppa tehdään 1.11.2015 mennessä, ellei toisin sovita. Kauppa on edellä mainittujen edellytysten täytyttyä tehtävä viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontti 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontti 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7)



05.05.2015

Kaj/5

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

Käsittely

31.03.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Korjaus esityksen perusteluihin:

Esityksen perustelujen kohdan Hankkeen aikataulu ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen ensimmäinen virke: Arkkitehtitoimisto SARC on laatinut toteille toteutettavasta uudisrakennuksesta suunnitelmat, joiden mukaan toteille rakennettaisiin 16 864 k-m²:n suuruinen liike- ja toimistorakennus.

Esityksen perustelujen kohdan Perustelut toisen kappaleen alkuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä uutta virkettä: Varauksensaajien kanssa on saavutettu neuvottelutulos po. tonttien myymisestä 21,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppahinta perustuu laadittujen suunnitelmien mukaiseen 16 864 k-m²:n suuruiseen rakennusoikeuteen. Mikäli tonteille rakennetaan enemmän, kauppahintaa tarkistetaan.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi