



16.03.2016

Kaj/7

§ 79

Arrendegrunder och inkluderande av en köpoption i arrendeavtalet för kontors- och hotelltomter (Västra hamnen, tomterna 20 och 21 i kvarteret 20007, Busholmskajen 1, Wood City)

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att utarrendera tomten 20007/20 (091-020-0007-20, Busholmskajen 1, yta 4 816 m²) och tomten 20007/21 (091-020-007-21, Busholmskajen 3, yta 1 398 m²) till 31.12.2075 på följande villkor:

1

Årsarrendet för kontorstomten för träbyggande 20007/20 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Årsarrendet för hotelltomten för träbyggande 20007/21 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27,30 euro per kvadratmeter våningsyta.

3

I övrigt gäller villkoren i arrendeavtalsblanketten för affärs- och kontorsområden och av nämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.



B

bemyndiga stadsplaneringsnämnden att sälja tomten 20007/20 (091-020-0007-20, Busholmskajen 1, yta 4 816 m²) och tomten 20007/21 (091-020-007-21, Busholmskajen 3, yta 1 398 m²) till tomtens arrendetagare på följande villkor:

1

Priset för kontorstomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta. Köpesumman bestäms utifrån ett à-pris justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda indexpoängtalet.

En årlig ränta på två (2) % läggs till den totala köpesumman för tiden mellan undertecknandet av det långfristiga arrendeavtalet och undertecknandet av köpebrevet.

2

Priset för hotelltomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27,30 euro per kvadratmeter våningsyta. Köpesumman bestäms utifrån ett à-pris justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda indexpoängtalet.

En årlig ränta på två (2) % läggs till den totala köpesumman för tiden mellan undertecknandet av det långfristiga arrendeavtalet och undertecknandet av köpebrevet.

3

Köprätten gäller i tre år från och med undertecknandet av det långfristiga arrendeavtalet, dock längst till 31.12.2020.

4

I övrigt gäller stadens vedertagna försäljningsvillkor och av nämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Sammandrag

Det föreslås att arrende- och försäljningsgrunder fastställs för kontor- och hotelltomterna i kvarteret Wood City, som byggs i trä på Busholmen. Priset per kvadratmeter för kontorstomten föreslås motsvara ca 630 euro och för hotelltomten ca 520 euro.

Föredragandens motiveringar

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



Uppgifter om projektet

På tomterna 18, 20 och 21 i kvarteret 20007 planeras en helhet byggd i trä, som består av bostäder, kontor, hotell och en parkeringsanläggning för alla tre tomter. ATT ansvarar för bostadsbyggandet. Ansvaret för byggandet av kontors- och hotelltomterna och parkeringsanläggningen är hos SRV. Samarbetspartnern Stora Enso bidrar till projekten med kunskaper i träbyggande.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Tomterna ingår i området för detaljplan nr 12246. Detaljplanen godkändes i stadsfullmäktige 4.6.2014 och trädde i kraft 18.7.2014.

Tomten 20007/20 har en yta på 4 816 m² och kontorsbyggrätt på 12 800 m² vy och byggrätt för en parkeringsanläggning på 5 300 m². Hotelltomten 20007/21 har en yta på 1 398 m² och byggrätt på 6 200 m² vy.

Arrendetid

Arrendetiden föreslås vara cirka 60 år, till utgången av år 2075.

Arrendets belopp

Enligt arrendegrunderna som föreslås för kontorstomten 20007/20 bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 33 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 1/2016 (index 19,06) är priset per kvadratmeter cirka 630 euro. Enligt det ovannämnda blir årsarrendet i nuläget cirka 403 000 euro.

Enligt arrendegrunderna som föreslås för hotelltomten 20007/21 bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27,30 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 1/2016 (index 19,06) är priset per kvadratmeter cirka 520 euro. Enligt det ovannämnda blir årsarrendet i nuläget cirka 138 000 euro.

De föreslagna priserna grundar sig på en extern bedömning som tomtavdelningen haft tillgång till.

Referensuppgifter

Stadsfullmäktige har 14.9.2011 (§ 157) tillstyrkt arrendegrunder och en köpoption för en kontorstomt (Aitio Business Park) på Mannerheimvägen 113 i Brunakärr. Enligt arrendegrunderna bestäms årsarrendet och tomtens försäljningspris så att poängtalet 100 för det officiella levnads-



kostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar 610 euro i den nuvarande prisnivån.

Stadsfullmäktige har 26.11.2014 (§ 370) tillstyrkt arrendegrunder för ett hotelltorn och kongresscenter på Busholmen. Enligt arrendegrunderna bestäms årsarrendet för hotelltornet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24,80 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar 473 euro i den nuvarande prisnivån. Hotelltornet och kongresscentret har en byggrätt på 21 437 m² vy.

Stadsfullmäktige har 25.8.2010 (§ 185) tillstyrkt arrendegrunder för ett badhotell i Edesviken. Enligt nämnda beslut bestäms årsarrendet för badhotellstomten så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar 495 euro i den nuvarande prisnivån. Badhotellstomten i Edesviken har en byggrätt på 12 300 m² vy.

Köprätt

Arrendetagaren föreslås få en köpoption som gäller båda tomterna. Försäljningspriset är detsamma som arrendepriiset, men det utökas med en årlig ränta på två (2) % från och med undertecknandet av det långfristiga arrendeaftalet. Arrendetagaren ska utnyttja optionen inom tre år från och med undertecknandet av det långfristiga arrendeaftalet, dock senast 31.12.2020. För tillfället är kontorstomtens försäljningspris cirka 8,05 miljoner euro och hotelltomtens försäljningspris cirka 2,76 miljoner euro.

Till slut

Beslutsförslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12246 kartta, päivätty 10.12.2013, muutettu 9.5.2014
- 3 Tonttijako 12560



16.03.2016

Kaj/7

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.02.2016 § 184

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B



oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-oikeus on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 57

HEL 2015-005050 T 10 01 01 02



16.03.2016

Kaj/7

Kiinteistökartta 49/671 495, Jätkäsaarenlaituri 1 ja 3

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) 31.12.2075 asti seuraavin ehdoin:

1

Puurakentamiseen tarkoitetun toimistotontin 20007/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Puurakentamiseen tarkoitetun hotellitontin 20007/21 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27,30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään tontti 20007/20 (091-020-0007-20, Jätkäsaarenlaituri 1, pinta-ala 4 816 m²) ja tontti 20007/21 (091-020-007-21, Jätkäsaarenlaituri 3, pinta-ala 1 398 m²) tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 33 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjattun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.



2

Hotellitontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,30 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Kokonaiskauppahintaan lisätään kahden (2) %:n suuruinen vuotuinen korko pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ja kaupakirjan allekirjoittamisen väliseltä ajalta.

3

Osto-optio on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien, kuitenkin kauintaan 31.12.2020 asti.

4

Muutoin noudatetaan kaupungin vakiintuneita myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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