



27.04.2016

Kaj/8

§ 111

Godkännande av projekthelheten för Bunkern på Busholmen utgående från byggtävlingens resultat

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Beslut

På förslag av ordföranden beslutade stadsfullmäktige bordlägga ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att med vinnaren SRV Rakennus Oy i byggtävlingen för Bunkern på Busholmen ingå ett byggavtal, ett föravtal för fastighetsaffären och den slutliga fastighetsaffären enligt föravtalet för Bunkern i enlighet med bolagets anbud.

Anbudsbegäran finns som bilaga 1, anbuds brevet daterat 1.4.2016 enligt anbudsbegäran som bilaga 2, ett utkast till byggavtal som bilaga 3 och ett föravtal för fastighetsaffären som bilaga 4.

Genom den slutliga fastighetsaffären enligt byggavtalet och föravtalet för fastighetsaffären säljs den normativa tomten 2 (ett outbrutet område på ca 8 588 m² av fastigheten 91-20-9909-100) i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Busholmen), och byggnaden Bunkern på tomten, till bolaget eller till den som bolaget bestämt.

Köpesumman är 22 711 000 euro. Köpesumman justeras med en årlig höjning på två (2) procent under tidsperioden mellan den sista inläm-



ningsdagen för anbud i byggtävlingen för Bunkern (1.4.2016) och underskriftsdagen för det slutliga köpebrevet.

Fastighetsnämnden bemyndigas att göra upp köpebrevet i enlighet med villkoren i föravtalet för fastighetsaffären och i övrigt enligt stadens sedvanliga villkor.

Fastighetskontorets förvaltningsavdelning bemyndigas att med beaktande av avtalshelheten göra små ändringar och preciseringar i byggtavtalet, föravtalet för fastighetsaffären och det slutliga köpebrevet för fastigheten.

B

godkänna den som bilaga 5 upptagna projektplanen för de idrotts- och simhallslokaler som ska byggas i Bunkern och hyras ut, utgående från att projektet omfattar högst 18 915 kvadratmeter bruttoyta och 13 080 kvadratmeter lägenhetsyta.

Fastighetskontorets lokalcentral bemyndigas samtidigt att ingå det som bilaga 6 upptagna hyresavtal om idrotts- och simhallslokalerna som stämmer överens med utkastet till hyresavtal och ansvarsfördelningstabellen, i enlighet med projektplanen och SRV Rakennus Oy:s härmed sammanhängande anbud om kapitalhyrorna på en bestämd tid på 25 år.

Enligt anbudet blir hyran för idrottslokalerna 18,00 euro per kvadratmeter lägenhetsyta i månaden och för simhallslokalerna 25,00 euro per kvadratmeter lägenhetsyta i månaden. Kapitalhyran kapitaliserad för en fast hyresperiod på 25 år blir sammanlagt ca 47,7 miljoner euro. Lokalcentralen bemyndigas att hyra lokalerna vidare till idrottsverket på samma villkor och höjt med 0,50 euro per kvadratmeter i månaden för sakkunnigarvode. Kapitalhyresbeloppet är bundet till levnadskostnadsindex (1951:10=100) och bestämt enligt indexpoängtalet för januari 2016 som basindex.

Sammandrag

Målet för byggtävlingen för Bunkern på Busholmen har varit att för landmärkesbyggnaden för Busholmen hitta en ny ägare som utvecklar och planerar en mångsidig lokalhelhet för Bunkern och bygger de idrottslokaler i Bunkern som staden behöver före den av staden bestämda tiden 31.5.2019 på ett för staden totalekonomiskt förmånligt sätt. SRV Rakennus Oy har kommit med ett anbud 1.4.2016.

Staden förbinder sig att med idrottsverket och utbildningsverket ingå ett hyresavtal på 25 år om bl.a. de ovannämnda idrottslokalerna och sim-



hallen för skolbruk. Idrottsnämnden tillstyrker projektplanen för hyreslokaler i Bunkern.

I syfte att kunna genomföra tävlingsförslaget har en nödvändig detaljplaneändring beretts vid sidan av byggtävlingen för att spara tid och för att få hyreslokaler i skolornas bruk innan skolorna inleder sin verksamhet. Förslaget till detaljplaneändring godkändes av stadsplaneringsnämnden 16.2.2016 och detaljplaneändringen hålls offentligt framlagd till 22.4.2016. Kartan i förslaget till detaljplaneändring finns som bilaga 7.

Alla idrottslokaler har planerats i enlighet med lokalprogrammet godkänt av idrottsverket. De av staden angivna energieffektivitetsmålen överskrids. Tävlingsförslaget uppfyller de funktionella, ekonomiska och tidtabells- och stadsbildsmässiga målen för projekthelheten. Referensplanen i anbudet representerar högklassig arkitektur.

Föredragandens motiveringar

Genom byggtävlingen för Bunkern på Busholmen har man sökt en aktör för en för staden totalekonomiskt, funktionellt och tidtabells- och stadsbildsmässigt genomförbar lösning att återanvända landmärkesbyggnaden på Busholmen. Eftersom staden angett som utgångspunkt att byggnaden Bunkern åtminstone delvis bevaras på sin plats har det varit motiverat att ordna en tävling för att på bästa möjliga sätt utnyttja byggnaden så att fastighetsutvecklingen inte belastar stadens investeringsbudget.

Beslutet om att ordna en byggtävling i två faser för Bunkern och om minimipriserna för försäljning av byggrätten fattades av stadsfullmäktige 26.11.2014 (366 §). Fastighetsnämnden beslutade 28.4.2015 (186 §) om byggtävlingens första fas, valet av deltagarna i tävlingen och fortsättning av tävlingen. Anbudsbegäran skickades 8.1.2016, och ett villkorligt anbud kom in 3.2.2016. Med anledning av villkoren för anbudet och i syfte att följa de bestämda formerna för upphandlingsförfarande beslutade fastighetsnämnden 25.2.2016 (75 §) övergå till förhandlat förfarande. Efter förhandlingsfasen anhöll man om ett anbud 29.3.2016 och ett slutligt anbud kom in 1.4.2016.

Möjligheterna att konvertera hamnens gamla styckegodslager Bunkern till ett nytt användningsändamål har utretts i flera faser sedan år 2000. Ursprungligen var det meningen att utöver idrottsverkets lokaler också bygga lokaler för utbildningsväsendet i byggnaden, men man har senare avstått från detta. Eftersom stadens egen användning i framtiden kommer att begränsas till de understa våningarna i byggnaden var man tvungen att söka ett nytt användningsändamål för den övriga byggnaden och en privat byggtreprenör för helheten.



Fastighetskontoret och stadsplaneringskontoret har konstaterat att det är möjligt att i Bunkern (i nuläget ca 38 800 m² vy) bygga bostäder på ca 20 000 m² vy och våningsyta för andra ändamål på ca 16 000 m² (bl.a. idrottslokaler, simhall och kommersiell service). Våningar i Bunkern kan rivas för byggande av idrottslokaler och bostäder.

Ett av tävlingsvillkoren är att idrottslokalerna ska bli färdiga senast 31.5.2019. Tidtabellen bygger på byggtidtabellen för Jätkäsaaren peruskoulu som i budgeten för 2016 och i ekonomiplanen för 2016–2018 har schemalagts för åren 2018–2019. Befolkningsprognoserna stöder denna tidtabell. Egna idrottslokaler har inte budgeteras eller planlagts i anslutning till skolorna utan enligt detaljplanen fastställd år 2009 är det meningen att skolorna ska utnyttja idrottslokalerna i Bunkern.

Vinnaren i byggtävlingen för Bunkern bygger idrottslokalerna och simhallen, och staden (lokalcentralen/idrottsverket) förbinder sig att hyra lokalerna i fråga genom ett långfristigt hyresavtal på 25 år.

Investeringseffekter

Inga penningpriser eller belöningar delas ut i byggtävlingen. Byggtävlingen eller dess resultat har ingen inverkan på stadens investeringsprogram. Den kalkylmässiga reparationsskulden för Bunkern beräknas uppgå till 35 miljoner euro, som avskrivs när projektet förverkligas.

Inkomsteffekter

Enligt anbudet får staden 22,711 miljoner euro som försäljningspris för fastigheten. Idrottsverket beräknar att inkomsterna från biljetter till simhallen och idrottslokalerna uppgår till 3,0 miljoner euro om året.

Inverkan på hyran och driftsekonomin

Driftsutgifterna beräknas uppgå till 5,531 miljoner euro om året. Kapitalhyran blir 3,241 miljoner euro om året enligt anbudet. Underhållshyran beräknas bli 0,8 miljoner euro om året och personalutgifterna 1,5 miljoner euro om året.

Kapitalhyran kapitaliserad för en fast hyresperiod på 25 år blir sammanlagt ca 47,7 miljoner euro.

Man ska förbereda sig på hyreskostnader och underhållskostnader för hyresgästen i planeringen av fastighetskontorets lokalcentrals, idrottsverkets och utbildningsverkets driftsekonomi räknat från år 2019.

Projektets genomförande och tidtabell

Byggtävlingen för Bunkern inleds hösten 2014



27.04.2016

Kaj/8

Byggtävlingen för Bunkern avgörs våren 2016

Detaljplaneändringen blir färdig hösten 2016

Utkastsplanering för Bunkern hösten 2015–våren 2016

Byggplaneringen för Bunkern sommaren–hösten 2016

Byggarbeten våren 2017–sommaren 2019

Idrottslokalerna överläts till hyresgästerna senast 31.5.2019.

Det är fråga om ett exceptionellt projekt och därför kommer byggnadskontorets expertis att utnyttjas för övervakning och kontroll under byggtiden och garantiperioden.

Till slut

Förslagets innehåll stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, projektchef, telefon: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Tarjouspyyntö 29.3.2016
- 2 Tarjous 1.4.2016
- 3 Luonnos toteutussopimukseksi 29.3.2016
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus
- 5 Hanksuunnitelma 4.1.2016
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 20 p.)
- 7 Liikuntalautakunnan lausunto hanksuunnitelmasta

Bilagematerial

- 1 Vipuset - Helsinki ry:n vetoomus 31.3.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

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



27.04.2016

Kaj/8

SRV Rakennus Oy

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikuntalautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.04.2016 § 354

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan SRV Rakennus Oy:n kanssa yhtiön tekemän tarjouksen mukaisesti Bunkkeria koskevat toteutus sopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen mukaisen lopullisen kiinteistökaupan.

Tarjouspyyntö on liitteenä 1, sen mukainen 1.4.2016 päivätty tarjouskirje liitteenä 2, toteutus sopimusluonnos liitteenä 3 ja kiinteistökaupan esisopimus liitteenä 4.

Toteutus sopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisella lopullisella kiinteistökaupalla yhtiölle tai sen määräämälle myydään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti nro 2 (noin 8 588 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-20-9909-100) ja sillä oleva Bunkkeri-rakennus.

Kauppahinta on 22 711 000 euroa. Kauppahintaa tarkistetaan vuotuisella kahden (2) prosentin korotuksella Bunkkerin toteutus kilpailun tar-



jousten viimeisen jättämispäivän (1.4.2016) ja lopullisen kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kauppakirja kiinteistökaupan esisopimuksessa sanotuin ja muuten kaupungin tavanomaisin ehdoin.

Kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään sopimuskokonaisuuksien huomioiden vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia toteutus sopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kiinteistön kauppakirjaan.

B

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 5 olevan Jätkäsaaren Bunkkeriin vuokratiloiksi rakennettavien liikunta- ja uimahallitilojen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 18 915 bruttoneliometriä ja 13 080 huoneistoneliometriä.

Kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan samalla tekemään liitteenä 6 olevan vuokrasopimusluonnoksen ja vastuunjakotaulukon mukainen vuokrasopimus liikunta- ja uimahallitiloista hankesuunnitelman ja siihen liittyvän SRV Rakennus Oy:n pääomavuokrista tekemän tarjouksen mukaisesti 25 vuoden määräajaksi.

Tarjouksen mukaan liikuntatilojen vuokra on 18,00 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa ja uimahallitilojen 25,00 euroa huoneistoneliömetriltä. Pääomavuokra pääomitettuna kiinteälle 25 vuoden vuokraajalle on yhteensä noin 47,7 miljoonaa euroa. Tilakeskus on oikeutettu vuokraamaan nämä tilat edelleen liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin lisättynä 0,50 euroa neliömetriltä maksettavalla kuukausittaisella asiantuntijapalkkiolla. Pääomavuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) ja määritelty pitäen perusindeksinä tammikuun 2016 indeksipistelukua.

Käsittely

18.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Asian käsittelyn aikana kuultavina olivat Minna Aarnio ja Jaakko Stauffer. Asiantuntijat eivät olleet läsnä päätöksenteon aikana.

17.11.2014 Ehdotuksen mukaan

10.11.2014 Pöydälle

03.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



27.04.2016

Kaj/8

Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.04.2016 § 140

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

A

Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailu todetaan ratkaistuksi ja SRV Rakennus Oy (Y-tunnus 1728244-6) valitaan kilpailun voittajaksi 1.4.2016 päivätyn tarjouksen (liite nro 2) mukaisesti.

B

kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään SRV Rakennus Oy:n kanssa Jätkäsaaren Bunkkeria koskeva, liitteenä oleva toteutussopimus (liite nro 8) ja liitteenä oleva kiinteistökaupan esisopimus (liite nro 6).

C

Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellinen tontti nro 2 (noin 8 588 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 91-20-9909-100) ja sillä oleva Bunkkeri-rakennus myydään SRV Rakennus Oy:lle tai sen määräämälle allekirjoitetun toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti sekä kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kauppakirja kiinteistökaupan esisopimuksessa (liite nro 6) sanotuin ehdoin ja kaupungin tavanomaisin ehdoin siten, että kauppahinta on ennen jäljempänä sanottua korotusta 22 711 000 euroa.

Kauppahinta muodostuu lisäksi edellä mainittuun kauppahintaan kohdistuvasta kahden (2) prosentin vuotuisesta korotuksesta Bunkkerin toteutuskilpailun tarjousten viimeisen jättämispäivän (1.4.2016) ja kauppakirjan allekirjoituspäivän väliseltä ajalta.

D



27.04.2016

Kaj/8

kiinteistöviraston hallinto-osasto oikeutetaan tekemään sopimuskokonaisuus huomioiden vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia päätöskohdan B mukaiseen toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä päätöskohdan C mukaiseen lopulliseen kiinteistön kauppakirjaan.

E

liitteenä oleva Jätkäsaaren Bunkkerin vuokratiloja koskeva hankesuunnitelma (liite nro 3) hyväksytään siten, että vuokratilahankkeen enimmäislaajuus on 18 915 brm² ja 13 080 htm².

F

kiinteistöviraston tilakeskuksen toimitilapäällikkö oikeutetaan tekemään vuokrasopimus Jätkäsaaren Bunkkeriin rakennettavista liikunta- ja uimahallitiloista SRV Rakennus Oy:n 31.3.2016 pääomavuokran määrästä antaman tarjouksen (liite nro 2) mukaisesti hintaan liikuntatilat 18,00 euroa/htm²/kk ja uimahallitilat 25,00 euroa/htm²/kk sekä vuokraamaan kyseessä olevat vuokratilat liikuntavirastolle samoin ehdoin ja vuokrin sekä 0,50 euron/m²/kk suuruisella asiantuntijapalkkiolla.

G

Kiinteistölautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Käsittely

07.04.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Minna Aarnio: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen G kohta poistetaan niin, että H kohta muuttuu samalla kohdaksi G.

Esityksen perustelujen kohdan Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen viimeinen kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Hankkeen poikkeuksellisuuden vuoksi rakennusaikaiseen ja takuuajan valvontaan tullaan käyttämään rakennusviraston asiantuntemusta.

25.02.2016 Ehdotuksen mukaan

28.04.2015 Ehdotuksen mukaan

02.10.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Minna Aarnio



Lisätiedot

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 79531
minna.aarnio(a)hel.fi
Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Otto Virenius, projektipäällikkö, puhelin: 310 70869
otto.virenius(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 26.11.2014 § 366

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att ordna en byggtävling för den normativa tomten nr 2 och byggnaden Bunkern på tomten i fråga i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Busholmen) i syfte att planera och bebygga området i fråga enligt huvudprinciperna i den preliminära projektbeskrivningen som finns som bilaga 1.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att till den som vinner byggtävlingen som avses i punkt A sälja och överlåta den normativa tomten 2 och byggnaden Bunkern på tomten i fråga i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Busholmen) i enlighet med 4 kapitlet i den projektbeskrivning som utgör bilaga 1 och till följande minimiförsäljningspriser:

- bostadsbyggrätt	900 euro/m ² vy
- byggrätt för idrottslokaler	300 euro/m ² vy
- byggrätt för kontor och andra lokaler, affärslokaler och butiker	500 euro/m ² vy
- byggrätt för parkerings- och servicelokaler ovan och under jord	0 euro/m ² vy

Försäljningspriserna ovan är bundna vid indexpoängtalet 1909 (augusti 2014) för det officiella levnadskostnadsindexet (1951 = 100). Köpesumman bestäms med stöd av ett à-pris som justerats enligt det vid försäljningstidpunkten senast publicerade indexpoängtalet.

Föredragande



27.04.2016

Kaj/8

Stadsstyrelsen

Uppllysningar

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