



31.08.2016

Kaj/15

§ 215

Ändring av arrendegrunderna och grunderna för en köpoption för tomterna 20048/6 och 9 för verksamhetslokaler på Sundholmen (Västra hamnen, tomterna 20048/6, 9 och 10)

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag ändra arrendegrunderna och grunderna för en köpoption för tomterna 20048/6 (Energigatan 4) och 20048/9 (Energigatan 6) för verksamhetslokaler på Sundholmen, vilka fullmäktige fastställde 29.11.2006, så att det kapitalvärde som utgör grund för utarrenderingen av tomterna och köpoptionen uppgår till 34 euro/m² vy (index 1951 = 100).

Rätten att köpa tomten börjar gälla när arbetena på byggnadsstommen ovanför gatudäcket för de planerade verksamhetslokalerna på tomten är färdiga och den upphör 31.12.2021.

Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen föreslog att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att arrendeavtalet inte ska omfatta någon köpoption.

Ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss understöddes inte, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kartta toimitila-alueesta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Technopolis Oyj

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige
Förbud mot sökande av ändring,



31.08.2016

Kaj/15

beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Det föreslås för stadsfullmäktige att arrendegrunderna och grunderna för en köpoption för tomterna 20048/6 och 9 för verksamhetslokaler på Sundholmen, vilka stadsfullmäktige fastställde 29.11.2006, ska ändras så att det kapitalvärde som utgör grund för utarrenderingen av tomterna och köpoptionen uppgår till 34 euro/m² vy i stället för det nuvarande 37 euro/m² vy (index 1951 = 100). Det föreslagna nya kapitalvärdet motsvarar 650 euro/m² vy i nuvärde medan det av stadsfullmäktige för 10 år sedan fastställda kapitalvärdet motsvarar 707 euro/m² vy.

Det nya kapitalvärdet för tomterna motsvarar enligt bedömningarna det aktuella sannolika gängse marknadspriset för verksamhetslokaler inom fastighetsmarknaden som länge har varit tyst. Rätten att köpa tomten börjar gälla när arbetena på byggnadsstommen ovanför gatudäcket för de planerade verksamhetslokalerna på tomten är färdiga och den upphör 31.12.2021.

Ändringen gör det för sin del möjligt för Technopolis Oyj att genast hösten 2016 inleda den tredje byggfasen av teknologacentret på Sundholmen på tomten 20048/6 arrenderad av ett fastighetsbolag som tidigare var i Sponda Oyj:s ägo. Technopolis Oyj har nyss köpt aktiestocken i fastighetsbolaget i fråga. Till det planerade nya teknologacentret förläggs förutom småföretag också Kemira Oyj:s huvudkontor. Centret blir färdigt före sommaren 2018.

Ändringen gör det dessutom möjligt att fortsätta byggarbetena i området för verksamhetslokaler på Sundholmen som inte framskridit på många år med anledning av den ihållande lågkonjunkturen, och färdigställa en högklassig och funktionell stadsmiljö i västra delen av området kring de redan färdiga byggnaderna för verksamhetslokaler och idrottscentret för dessas användare.

Samtidigt föreslås det att reserveringstiderna för tomterna 20048/9 och 10, som redan reserverats för Technopolis Oyj i området för verksamhetslokaler på Sundholmen, ska förlängas tills den tredje byggfasen av teknologacentret på tomten 20048/6 slutar.

Föredragandens motiveringar

Läget med byggande, utarrendering och reserveringar i området för verksamhetslokaler på Sundholmen

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



I den gällande detaljplanen nr 11440 för området för verksamhetslokaler på Sundholmen har det anvisats byggrätt på mer än 100 000 m² vy för verksamhetslokaler på sju olika tomter i området. Dessutom har det i detaljplanen anvisats en tomt för idrottsbyggnader på mer än 20 000 m² vy mellan tomterna för verksamhetslokaler och Helsingfors Energis kraftverkstomt.

Det första affärshuset (Ahlström) på Sundholmen blev färdigt år 2007 på tomten 20050/1 (14 200 m² vy). Den sista fasen av byggnaden för Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varmas huvudkontor och verksamhetslokaler på tomten 20049/1 (ca 40 500 m² vy) färdigställdes i maj 2009, och idrottscentret på tomten 20786/5 (ca 20 000 m² vy) blev färdigt våren 2010.

Technopolis Oyj har förverkligat de två första byggfaserna av sitt teknologicenter åren 2010 och 2012 på sina tomter 20048/3 (6 600 m² vy) och 20048/7 (9 000 m² vy) utarrenderade av staden. Stadsstyrelsen har dessutom år 2008 reserverat tomterna 20048/9 (9 700 m² vy) och 20048/10 (11 600 m² vy) för verksamhetslokaler för Technopolis Oyj för den tredje och fjärde byggfasen av teknologicentret. Den nuvarande reserveringen gäller till 31.3.2017 och fortsätter i fråga om tomten 10 utan särskilt beslut till 30.9.2018, om Technopolis Oyj ingår ett långfristigt arrendeavtal om tomten 20048/9 senast 31.3.2017.

En karta över området för verksamhetslokaler på Sundholmen finns som bilaga 1.

Tomten arrenderad av ett bolag bildat av Sponda Oyj

Staden har våren 2008 utarrenderat den sista lediga tomten 20048/6 (10 000 m² vy) för verksamhetslokaler på Sundholmen och en del av Kolgatans och Energigatans gatuområde genom ett långfristigt avtal till Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4, som bildats av Sponda Oyj, för ett affärshus och en parkeringsanläggning under ett gårdsdäck i enlighet med detaljplanen. Tomtarrendet och priset på köptionen för tomten baserar sig på kapitalvärdet 37 euro/m² vy (index 1951=100) fastställt av stadsfullmäktige 29.11.2006.

Det ovannämnda långfristiga arrendeavtalet för tomten 20048/6 ingicks i en situation då Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4 ännu inte hade tillräckligt med kunder för att inleda byggandet av affärshuset. Fastighetsbolaget förpliktades dock i arrendeavtalet att bygga små men viktiga delar av gatudäck på sin tomt och på de gator som gränsar till denna för att den bortom tomten 20048/6 belägna tomten 20048/3, reserverad för Technopolis Oyj, och tomten 20786/5 för ett idrottscenter ska kunna bebyggas och tas i bruk.



Med anledning av förhandsbyggandet för andra tomter intogs det ett villkor i arrendeavtalet enligt vilket bara 10 procent av tomtarrendet tas ut under den tid då byggarbetena på affärshuset ovanför gårdsdäcket inte har inletts i arrendeområdet.

Fastighetsbolaget har uppfyllt förpliktelserna i fråga om däcket i enlighet med arrendeavtalet. Efter den internationella finanskrisen hösten 2008 började en lågkonjunktur som nästan lamslog byggandet av nya verksamhetslokaler i huvudstadsregionen, vilket hindrade bolaget att bygga affärshuset och en del av den underjordiska parkeringsanläggningen under gårdsdäcket enligt arrendeavtalet på den av bolaget arrenderade tomten och i gatuområdena eftersom bolaget saknade stora huvudanvändare för affärshuset.

Förhandlingar om genomförandet av den tredje byggfasen av Technopolis Oyj

Technopolis Oyj har våren 2016 meddelat fastighetskontorets tomtavdelning att det nu är möjligt för bolaget att förverkliga den tredje byggfasen av teknologisentret på den för bolaget reserverade tomten 20048/9. Ett hinder för att inleda byggandet på tomten är dock att Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4 inte har inlett affärshusprojektet på tomten med den tillhörande parkeringsanläggningen under gårdsdäcket.

Man ska dock bebygga tomten för att på ett naturligt sätt komplettera området väster om tomten med gångförbindelser och för att kunna få en fungerande förbindelse till Technopolis Oyj:s tomt 20048/9 när antalet användare ökar. Om bebyggandet av tomten 20048/6 skjuts upp medför detta olägenheter för de affärshus och det idrottscenter som redan uppförts bortom tomten, och verksamhetsområdets allmänna uttryck mot väster förblir bristfälligt tills tomten blir bebyggd.

Fastighetskontorets tomtavdelning, Technopolis Oyj samt Sponda Oyj och dess fastighetsbolag har förhandlat om hur problemet med byggandet kan lösas. I förhandlingarna har den bästa helhetslösningen konstaterats vara att Technopolis Oyj köper hela aktiestocken i fastighetsbolaget från Sponda Oyj och genomför den tredje byggfasen av teknologisentret och den återstående delen av gårdsdäcket och parkeringsanläggningen på den tomt som fastighetsbolaget arrenderat. Härigenom kan problemet med byggandet lösas med en gång och olägenheterna för de redan bebyggda och ännu obebyggda tomterna bortom tomten i fråga minimeras.

Technopolis Oyj fortsätter därefter planeringen och marknadsföringen av de för bolaget tidigare reserverade tomterna 20048/9 och 10, och byggfaserna för teknologisentret uppgår då till fem (sammanlagt 46 900 m² vy) i stället för fyra.



Justering av arrendet och priset på köptionen för tomterna 20048/6 och 9

Stadsfullmäktige bemyndigade 29.11.2006 fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2065 utarrendera de planerade tomterna i kvarteret 20048 i 20 stadsdelen, eller de tomter som bildas av dessa, för en byggnad för affärslokaler utgående från att årsarrendet för tomten 1 (nu tomten 20048/6) och tomten 4 (nu tomten 20048/9) i kvarteret 20048 bestäms så att poängtalet 100 för det offentliga levnadskostnadsindexet "oktober 1951=100" motsvaras av priset 37 euro/m² vy. Detta motsvarar ca 708 euro/m² vy i nuvärde.

I beslutet anges dessutom för alla arrendetagare en köption till den arrenderade tomten eller till den nya tomten som bildas efter att tomten är bebyggd, godkänd för ibruktagande och ansluten till parkeringsanläggningen som tjänar hela området, utgående från att poängtalet 100 för det offentliga levnadskostnadsindexet "oktober 1951=100" motsvaras av priset 37 euro/m² vy.

Om köptionen inte har utnyttjats inom fem år efter att arrendetiden för tomten börjat förfaller köptionen till priset ovan. Efter detta har arrendetagaren fortfarande inom fem års tid rätt att köpa tomten av staden enligt särskild överenskommelse.

Grundårsarrendet för tomten 20048/6 utarrenderad till Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4 och försäljningspriset enligt köptionen baserar sig på priset i stadsfullmäktiges beslut ovan. Technopolis Oyj har dock i förhandlingarna med fastighetskontorets tomtavdelning våren 2016 ansett att arrendegrunderna och köptionen fastställda under en högkonjunktur inom fastighetsinvesteringar för snart tio år sedan inte längre till fullo motsvarar det aktuella gängse priset för tomterna 20048/6 och 9.

Fastighetskontorets tomtavdelning har en bedömning av den nuvarande prisnivån för marknadspriserna för företagstomterna i Helsingfors, beställd hos Newsec Valuation Oy, till sitt förfogande. Därutöver har tomtavdelningen beställt en särskild bedömning av tomterna 20048/6 och 9 hos Catella Property Oy med anledning av förhandlingarna ovan.

Båda bedömningarna visar trots variationsintervallet och felmarginalen att det sannolika gängse försäljningspriset för tomterna för verksamhetslokaler på Sundholmen är något förmånligare under den aktuella lågkonjunkturen än under blomstringstiden för fastighetsinvesteringar för tio år sedan då arrendegrunderna och köptionen för området för verksamhetslokaler fastställdes. Den internationella finanskrisen hösten 2008 medförde en lågkonjunktur och sedan dess har efterfrågan på verksamhetslokaler i huvudstadsregionen avsevärt minskat och antalet



tomma lokaler stigit rekordhögt. Detta har återspeglat sig också i priserna på nya obebyggda tomter för verksamhetslokaler.

Fastighetskontorets tomtavdelning föreslår på basis av bedömningarna och i syfte att övervinna hindret för att bygga på Sundholmen att arrende- och försäljningsgrunderna fastställda av stadsfullmäktige 29.11.2006 för de nästan likadana tomterna 20048/6 och 9 för verksamhetslokaler, som ligger bredvid varandra, ska ändras så att de motsvarar det aktuella sannolika verkliga värdet inom den tysta verksamhetslokalsmarknaden i nuläget. Arrendet för tomterna och köptionen baserar sig på kapitalvärdet 34 euro/m² vy i stället för det nuvarande kapitalvärdet 37 euro/m² vy (index 1951=100). I nuvärde sjunker kapitalvärdet från 707 till 650 euro per kvadratmeter våningsyta.

Technopolis Oyj har i förhandlingarna ansett att förslaget är godtagbart.

Dessutom föreslås det att rätten att köpa tomten börjar gälla när arbetena på byggnadsstommen ovanför gatudäcket för de planerade verksamhetslokalerna på tomten är färdiga och den upphör 31.12.2021. Det är nödvändigt att förlänga köptionstiden eftersom den av stadsfullmäktige år 2006 fastställda köptionstiden går ut redan år 2018.

Ändringen gör det möjligt för Technopolis Oyj att omedelbart inleda den tredje byggfasen av teknologisentret på Sundholmen på tomten 20048/6, som det fastighetsbolag som Technopolis Oyj nyss köpt av Sponda Oyj arrenderat. Till centret förläggs förutom småföretag också Kemira Oyj:s huvudkontor. Avsikten är att centret blir färdigt senast sommaren 2018.

Byggandet i området för verksamhetslokaler som redan länge har varit ofullbordat med anledning av den ihållande lågkonjunkturen kan nu fortsätta och området kompletteras till en färdig högkvalitativ stadsmiljö, vilket är till nytta för hela verksamhetslokalsklustret mot väster med sina fungerande företag och dessas kunder, anställda och det verksamma idrottscentret i området med sina kunder.

Förlängning av reserveringstiderna för tomterna 20048/9 och 10

Stadsstyrelsen reserverade år 2008 tomterna 20048/9 och 10 i området för verksamhetslokaler på Sundholmen för Technopolis Oyj. Fastighetsnämnden har 25.2.2016 (82 §) senast förlängt reserveringen med ett år utgående från att reserveringen för tomterna upphör 31.3.2017 och reserveringen för tomten 20048/10 fortsätter utan särskilt beslut till 30.9.2018, om Technopolis Oyj ingår ett långfristigt arrendeavtal för tomten 20048/9 senast 31.3.2017. I övrigt gäller de tidigare reserveringsvillkoren.



31.08.2016

Kaj/15

Stadsstyrelsen beslutade 8.8.2016 förlänga reserveringstiden för tomterna så att reserveringen för tomterna 20048/9 och 10 upphör 30.6.2018 och reserveringen för tomten 20048/10 fortsätter utan särskilt beslut till 31.12.2019, om Technopolis Oyj ingår ett långfristigt arrendeavtal för tomten 20048/9 senast 30.6.2018. I övrigt gäller de tidigare reserveringsvillkoren.

Det var motiverat att förlänga tomtreserveringarna eftersom Technopolis Oyj har löst problemet med att bebygga området för verksamhetslokaler genom att köpa aktiestocken i Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4 från Sponda Oyj och besluta genomföra tredje byggfasen av teknologisentret på bolagets arrendetomt 20048/6 i stället för tomten 20048/9.

Technopolis Oyj är trots detta fortfarande intresserat av att genomföra de två övriga faserna av teknologisentret på tomterna 20048/9 och 10 i syfte att bilda ett tillräckligt stor och mångsidig koncentration av verksamhetslokaler på Sundholmen.

Ändringar och tillägg i arrendeavtalen för tomten 20048/6 och gatuområdena

Ändringar och tillägg i fråga om byggandet och användningen kan vara nödvändiga eftersom verksamhetslokalsprojektet har fått en ny projekterare, planerna måste uppdateras, byggandet har dragit ut på tiden och hus med verksamhetslokaler och ett idrottscenter redan har blivit färdiga kring tomterna. Fastighetskontoret för in de behövliga ändringarna.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kartta toimitila-alueesta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag



31.08.2016

Kaj/15

Technopolis Oyj

Kommunalbesvär, fullmäktige
Förbud mot sökande av ändring,
beredning eller verkställighet

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 669

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa 29.11.2006 vahvistamiaan Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optioerusteita niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukanen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

B

Kaupunginhallitus päätti jatkaa Salmisaaren toimitilatonttien 20048/9 (os. Energiakatu 6) ja 10 (os. Energiakatu 8) varausta Technopolis Oyj:lle 30.6.2018 saakka.

Tontin 20048/10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä edelleen 31.12.2019 saakka edellyttäen, että Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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



31.08.2016

Kaj/15

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 314

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 61/672 494, Energiakatu 4, 6 ja 8

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamia Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optioerusteita muutetaan niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukanen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Salmisaaren toimitilatontin 20048/9 (os. Energiakatu 6) ja 10 (os. Energiakatu 8) varasta Technopolis Oyj:lle jatketaan 30.6.2018 saakka ja että tontin nro 10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä 31.12.2019 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 30.6.2018.

Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään toimitilatontin 20048/6 voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen nro 21802 edellä päätöskohdan A mukaisen vuokra- ja osto-optiomuutoksen sekä tarvittaessa siihen ja sitä reunustavien katualueiden alle tulevan pysäköintilaitoksen maanvuokrasopimukseen nro 21803 niiden toteuttamiseen ja käyttöön liittyviä tarpeellisia muutoksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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