



31.08.2016

Kaj/15

§ 215

Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optiope- rusteiden muuttaminen (Länsisatama, tontit 20048/6, 9 ja 10)

HEL 2016-007159 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti muuttaa 29.11.2006 vahvistamiaan Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 (os. Energiakatu 4) ja 20048/9 (os. Energiakatu 6) vuokraus- ja osto-optiope- rusteita niin, että tonttien vuokrauksen ja osto-option pe- rusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² (ind. 1951=100).

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

Käsittely

Valtuutettu Yrjö Hakanen ehdotti, että kaupunginvaltuusto päättäisi pa- lauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että vuokrasopimukseen ei sisälly osto-optiota.

Valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ei kannatettu, joten se rau- kesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta toimitila-alueesta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Technopolis Oyj

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



31.08.2016

Kaj/15

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuustolle esitetään, että sen 29.11.2006 vahvistamia Salmisaaren toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja osto-optioperusteita muutetaan niin, että tonttien vuokrauksen ja myynnin perusteena oleva pääoma-arvo on 34 euroa/k-m² nykyisen 37 euroa/k-m² (ind. 1951=100) sijasta. Esitettävä uusi pääoma-arvo vastaa nykyrahassa 650 euroa/k-m² ja kaupunginvaltuuston 10 vuotta sitten vahvistama 707 euroa/k-m².

Esitettävä uusi pääoma-arvo vastaa arvioiden mukaan tonttien tämän hetkistä todennäköistä käypää markkinahintaa pitkään jatkuneilla hiljaisilla toimitilakiinteistömarkkinoilla. Tontin osto-oikeus alkaa, kun tontille toteutettavan toimitalon katukannen yläpuoliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyy 31.12.2021.

Muutos mahdollistaa osaltaan sen, että Technopolis Oyj käynnistää heti ensi syksynä Salmisaarella teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteuttamisen Sponda Oyj:n aiemmin omistaman kiinteistöyhtiön vuokraamalla tontilla 20048/6. Technopolis Oyj on juuri ostanut kyseisen kiinteistöyhtiön osakekannan. Suunniteltuun uuteen teknologiakeskukseen sijoittuu pienyritysten lisäksi Kemira Oyj:n pääkonttori. Keskus valmistuu kesään 2018 mennessä.

Esitettävä muutos mahdollistaa myös sen, että vuosia jatkuneen matalasuhdanteen takia keskeytyksessä olleen Salmisaaren toimitila-alueen rakentaminen pääsee jatkumaan ja alueelle saadaan lännestä päin saavuttaessa valmista, korkeatasoista ja toimivaa kaupunkiympäristöä jo valmistuneille toimitilarakennuksille ja liikuntakeskukselle sekä niiden käyttäjille.

Samalla Technopolis Oyj:lle Salmisaaren toimitila-alueelta jo ennestään varattujen tonttien 20048/9 ja 10 varausaikoja esitetään jatkettaviksi tontille 20048/6 toteutettavan teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteutuksen ajaksi.

Esittelijän perustelut

Salmisaaren toimitila-alueen toteutus-, vuokraus- ja varaustilanne

Salmisaaren toimitila-alueen voimassa olevassa asemakaavassa nro 11440 on alueelle osoitettu yli 100 000 k-m² toimitilarakennusoikeutta seitsemälle tontille. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu toimitilatonttien ja Helsingin Energian voimalaitostontin väliin yli 20 000 k-m²:n suurinen liikuntarakennustontti.



Salmisaaren ensimmäinen toimitalo (Ahlström) valmistui vuonna 2007 tontille 20050/1 (14 200 k-m²). Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman pääkonttori- ja toimitilarakennuksen viimeinen vaihe valmistui toukokuussa 2009 tontille 20049/1 (noin 40 500 k-m²), ja liikuntakeskus valmistui tontille 20786/5 (noin 20 000 k-m²) keväällä 2010.

Technopolis Oyj on toteuttanut Salmisaaren kaupungilta vuokraamilleen tonteille 20048/3 (6 600 k-m²) ja 7 (9 000 k-m²) teknologiakeskuksensa kaksi ensimmäistä vaihetta vuosina 2010 ja 2012. Lisäksi kaupunginhallitus on varannut vuonna 2008 Technopolis Oyj:lle teknologiakeskuksen kolmatta ja neljättä vaihetta varten toimitilatontit 20048/9 (9 700 k-m²) ja 10 (11 600 k-m²). Varaus on tällä hetkellä voimassa 31.3.2017 saakka ja se jatkuu tontin nro 10 osalta ilman eri päätöstä 30.9.2018 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.3.2017.

Liitteenä 1 on kartta Salmisaaren toimitila-alueesta.

Sponda Oyj:n perustaman yhtiön vuokraama tontti

Lisäksi kaupunki on keväällä 2008 vuokrannut pitkäaikaisesti Sponda Oyj:n perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle Salmisaaren viimeisen vapaana olevan toimitilatontin 20048/6 (10 000 k-m²) ja sitä reunustavaa Hiili- ja Energiakadun katualuetta toimitaloa ja kaavan mukaista katukannen alaista pysäköintilaitosta varten. Tontin vuokra- ja osto-optiohintaa perustuu kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamaan pääoma-arvoon 37 e/k-m² (ind. 1951=100).

Edellä sanottu tontin 20048/6 pitkäaikainen maanvuokraussopimus on tehty tilanteessa, jossa Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:llä ei ollut vielä riittävästi asiakkaita toimitalon rakentamisen käynnistymiseen. Maanvuokrasopimuksessa kiinteistöyhtiö veloitettiin kuitenkin toteuttamaan tontilleen ja siihen rajautuville kaduille pienet, mutta tärkeät kaavan mukaiset katukannen osat, jotta tontin 20048/6 takana sijaitseva Technopolis Oyj:lle varattu tontti 20048/3 ja liikuntakeskuksen tontti 20786/5 voitiin toteuttaa ja ottaa käyttöön.

Maanvuokrasopimukseen otettiin tämän muita tontteja varten tehtävän ennakkorakentamisen takia ehto, että tontin vuokrasta peritään vain 10 prosenttia sinä aikana, kun vuokra-alueella kannen päällisiä toimitalon rakennustöitä ei ole aloitettu.

Kiinteistöyhtiö on toteuttanut maanvuokrasopimuksen mukaiset kansi-velvoitteet. Syksyllä 2008 kansainvälisestä rahoituskriisistä alkanut ja pääkaupunkiseudulla uuden toimitilarakentamisen lähes lamaannuttanut matalasuhdanne on kuitenkin estänyt sitä toteuttamasta maanvuokrasopimuksen mukaista toimitaloa ja katukannen alaisen pysäköintilai-



toksen osaa vuokraamalleen tontille ja katualueille isojen pääkäyttäjien puuttuessa.

Technopolis Oyj:n kolmannen vaiheen toteuttamisesta käydyt neuvottelut

Technopolis Oyj on tämän vuoden keväällä ilmoittanut kiinteistöviraston tonttiosastolle, että sillä olisi mahdollisuus toteuttaa sille varatulle tontille 20048/9 teknologiakeskuksensa kolmas vaihe. Tontin rakentamisen käynnistämisen esteenä on kuitenkin se, ettei Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4 ole saanut käynnistettyä tontille tätä toimitalohanketta siihen liittyvine katukannen alaisine pysäköintilaitoksineen.

Tämä tontti tulisi kuitenkin saada toteutettua, jotta luontevasti lännen puolelta rakentuva alue kulkuyhteyksineen täydentyisi, ja myöskin yhteys Technopolis Oyj:n tontille 20048/9 saataisiin toimivaksi käyttäjämäärien kasvaessa. Tontin 20048/6 rakentamisen siirtyminen haittaisi myös edelleen sen taakse jo toteutettuja toimitaloja ja liikuntakeskusta, ja toimitila-alueen lännestä päin avautuva yleisilme jäisi vajaaksi siihen saakka, kunnes tontti joskus toteutetaan.

Kiinteistöviraston tonttiosasto, Technopolis Oyj sekä Sponda Oyj ja sen kiinteistöyhtiö ovat neuvotelleet po. toteutusongelman ratkaisemisesta. Parhaaksi kokonaisratkaisuksi on neuvotteluissa todettu, että Technopolis Oyj ostaa Sponda Oyj:ltä kiinteistöyhtiön osakekannan ja toteuttaa sen vuokraamalle tontille 20048/6 teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen sekä puuttuvan pihakannen ja pysäköintilaitoksen osan. Näin toteutusongelma saadaan kerralla kokonaan ratkaistua ja sen takana sijaitsevien jo rakennettujen ja vielä rakentamattomien tonttien haitta minimoitua.

Technopolis Oyj jatkaisi tämän jälkeen sille aiemmin varattujen tonttien 20048/9 ja 10 toteuttamisen suunnittelua ja markkinointia, jolloin teknologiakeskukseen tulisi alkuperäisen neljän vaiheen sijasta viisi vaihetta (yhteensä 46 900 k-m²).

Tontin 20048/6 ja 9 vuokra- ja osto-optiohinnan tarkistaminen

Kaupunginvaltuusto oikeutti 29.11.2006 kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin nro 20048 suunnitellut tontit tai niistä muodostuvat uudet tontit toimitilarakennusta varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka niin, että korttelin nro 20048 tontin nro 1 (nykyisin tontti 20048/6) ja 4 (nykyisin tontti 20048/9) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 37 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Nykyrahassa kyseinen vastaa noin 708 euroa/k-m².



Lisäksi päätöksessä kullekin tontin vuokralaiselle on annettu osto-optio vuokraamaansa tonttiin tai lähinnä siitä muodostettuun uuteen tonttiin sen jälkeen, kun tontti on rakennettu, hyväksytty käyttöön ja liitetty koko aluetta palvelemaan pysäköintilaitokseen, elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 37 euroa/k-m².

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa tontin vuokrauden alkamisesta lukien, raukeaa osto-optio edellä mainitulla hinnalla. Tämän jälkeen vuokralaisella on vielä oikeus ostaa kaupungilta tontti viiden vuoden ajan erikseen sovittavalla hinnalla.

Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:lle vuokratun tontin 20048/6 perusvuosivuokra ja osto-option mukainen myyntihinta perustuu edellä sanottuun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaiseen hintaan. Technopolis Oyj on tänä keväänä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käydyissä neuvotteluissa kuitenkin katsonut, että kohta kymmenen vuotta sitten kiinteistösijoittamisen pitkään jatkuneena nousukautena vahvistetut vuokraus- ja osto-optioperusteet eivät täysin vastaa enää tontin 20048/6 ja 9 tämän hetkistä käypää hintaa.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla on käytössä vuoden 2016 alussa Newsec valuation Oy:ltä tilattu arvio Helsingin yritystonttien markkinahintojen nykytasosta. Lisäksi tonttiosasto on tilannut edellä sanottujen neuvottelujen takia vielä erillisen arvion Catella property Oy:ltä tontista 20048/6 ja 9.

Molemmat arviot osoittavat arviointiin liittyvistä vaihteluväleistä ja virhemarginaalista huolimatta, että Salmisaaren toimitilatonttien todennäköinen käypä myyntihinta on tässä taantumassa hieman halvempi kuin 10 vuotta sitten kiinteistösijoittamisen huippuaikoina, kun vuokraus- ja osto-optioperuste toimitila-alueelle vahvistettiin. Vuoden 2008 syksyllä alkaneesta kansainvälisestä rahoituskriisistä alkanut matalasuhdanne on merkittävästi vähentänyt pääkaupunkiseudulla toimitilakysyntää ja lisännyt tyhjien tilojen määrän ennätyslukuihin. Tämä on heijastunut myös uusien rakentamattomien toimitilatonttien hintoihin.

Kiinteistöviraston tonttiosasto esittää arvioiden perusteella ja Salmisaaren toteutusesteen ratkaisemiseksi, että kaupunginvaltuuston 29.11.2006 vahvistamia, vierekkäisten ja lähes samanlaisten toimitilatonttien 20048/6 ja 9 vuokraus- ja myyntiperusteita muutetaan vastaamaan hiljaisilla toimitilamarkkinoilla tämän hetkistä todennäköistä käypää arvoa. Tonttien vuokrauksen ja osto-option perusteena oleva pääoma-arvo olisi 34 euroa/k-m² nykyisen 37 euroa/k-m² (ind. 1951=100) sijasta. Nykyrahassa pääoma-arvo laskisi 707 eurosta 650 euroon kerrosneliömetriltä.



Technopolis Oyj on neuvotteluissa pitänyt esitystä hyväksyttävänä.

Lisäksi esitetään, että kunkin tontin osto-optio alkaisi, kun tontille toteutettavan toimitalon kannen päälliset runkotyöt ovat valmiit, ja päättyisi 31.12.2021. Osto-optioajan jatkaminen on tarpeen, koska kaupunginvaltuuston vuonna 2006 päättämä osto-optioaika päättyy jo 2018.

Muutos mahdollistaa sen, että Technopolis Oyj saa välittömästi käynnistettyä Salmisaassa teknologiakeskuksen kolmannen vaiheen toteuttamisen juuri ostamansa Sponda Oyj:n kiinteistöyhtiön vuokraamalla tontilla 20048/6. Keskukseen sijoittuu pienyritysten lisäksi Kemira Oyj:n pääkonttori. Keskukseen on tarkoitus valmistua kesään 2018 mennessä.

Näin pitkään jatkuneen matalasuhdanteen takia keskeytyksissä olleen Salmisaaren toimitila-alueen rakentaminen pääsee jatkumaan ja alue täydentymään valmiiksi korkeatasoiseksi ja toimivaksi kaupunkiympäristöksi, mikä hyödyttää koko tätä länteen päin avautuvaa toimitilakeskittymää siellä toimivine yrityksineen sekä niiden asiakkaita, työntekijöitä ja alueella toimivaa liikuntakeskusta käyttäjieneen.

Tonttien 20048/9 ja 10 varausaikojen jatkaminen

Kaupunginhallitus varasi vuonna 2008 Technopolis Oyj:lle Salmisaaren toimitila-alueelta tontit 20048/9 ja 10. Kiinteistölautakunta on viimeksi 25.2.2016 (82 §) jatkanut varausta yhdellä vuodella niin, että tonttien varaus on voimassa 31.3.2017 saakka ja tontin 20048/10 varaus jatkuu ilman eri päätöstä 30.9.2018 saakka, jos Technopolis Oyj tekee pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 20048/9 viimeistään 31.3.2017. Muutoin noudatetaan aikaisempia varausehtoja.

Khs päätti 8.8.2016 jatkaa tonttien varausaikaa edelleen niin, että tontin 20048/9 ja 10 varaus on voimassa 30.6.2018 saakka ja 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.

Tonttien varausajan jatkaminen oli perusteltua, koska Technopolis Oyj on ratkaissut toimitila-alueen jo vuosia jatkuneen toteutusongelman ostamalla Sponda Oyj:ltä Kiinteistö Oy Helsingin Energiakatu 4:n osakekannan ja päättämällä toteuttaa teknologiakeskuksensa kolmannen vaiheen yhtiön vuokraamalle tontille 20048/6 tontin 20048/9 asemesta.

Technopolis Oyj on tästä huolimatta edelleen kiinnostunut toteuttamaan teknologiakeskuksensa kaksi muuta vaihetta tonteille 20048/9 ja 10 riittävän ison ja monipuolisen toimitilakeskittymän muodostamiseksi Salmisaareen.



31.08.2016

Kaj/15

Tontin 20048/6 ja katualueiden maanvuokrasopimuksiin tehtävät muutokset ja lisäykset

Toteuttamiseen ja käyttöön liittyvät muutokset ja lisäykset saattavat olla tarpeen, koska toimitilahankkeen toteuttaja on vaihtunut, suunnitelmia joudutaan päivittämään, toteutusaika on venynyt ja ympärille on jo valmistunut toimitaloja ja liikuntakeskus. Kiinteistövirasto toteuttaa tarvittavat muutokset

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kartta toimitila-alueesta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Technopolis Oyj

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

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

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



31.08.2016

Kaj/15

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