



17.06.2020

Ärende/11

§ 174

Försäljning av en byggnad och arrendepprinciper för ett outbrutet område (Esplanadkapellet, Södra esplanaden 1)

HEL 2020-006558 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige

A)

beslutade sälja byggnaden Esplanadkapellet i parkområdet 3P102 (91–3–9903–102) i 3 stadsdelen (Gardesstaden) i Helsingfors stad till Helsingfors Handelslag Elanto (FO-nummer 1837954–9) på följande villkor:

1. Köpesumman är tjugo miljoner (20 000 000) euro.
2. Köpesumman betalas i en post vid köpet.
3. Köpebrevet undertecknas när försäljningsbeslutet har vunnit laga kraft. Samtidigt undertecknas arrendeaftalet som gäller det outbrutna område där byggnaden ligger.
4. I övrigt gäller villkoren i köpebrevet i bilaga 1.

B)

fastställde arrendepprinciper för det i bilaga 2 angivna outbrutna området på 1 512 m² i parkområdet 3P102 (91–3–9903–102) i 3 stadsdelen (Gardesstaden) Helsingfors stad enligt följande:

1. Årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett pris på 148 euro kvadratmeter våningsyta.
2. Arrendetiden utgår 30.6.2070.
3. I övrigt tillämpas villkoren för affärs- och kontorsområden i utkastet till arrendeaftal (bilaga 3) och tilläggsvillkor som stadsmiljönämnden har beslutat.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 1
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



17.06.2020

Ärende/11

- 1 Rakennuksen kauppakirja luonnos
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

A) och B) Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag Helsingfors Handelslag Elanto
Bilagor till utdrag Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Helsingfors stad äger byggnaden Esplanadkapellet i Esplanadparken. Byggnaden ligger i ett parkområde som staden äger. Byggnaden ska säljas och det outbrutna område där byggnaden finns ska arrenderas ut till byggnadens nuvarande hyresgäst, Helsingfors Handelslag Elanto, som ska bedriva kafé- och restaurangverksamhet där.

Föredragandens motiveringar

Esplanadkapellet

Helsingfors stad äger byggnaden (Esplanadkapellet) i Esplanadparken, adress Södra esplanaden 1, 00130 Helsingfors. Byggnaden finns på ett outbrutet område på 1 512 m² som staden äger. Byggnaden planerades ursprungligen av Axel Hampus Dalström och den stod klar 1867. Byggnaden är i försvarligt skick och staden har ingen användning för den i den egna serviceproduktionen. Staden har inte heller något intresse av att restaurera byggnaden. Byggnaden är uthyrd till Helsingfors Handelslag Elanto som bedriver kafé- och restaurangverksamhet där.

Behov av ombyggnad

Man har upptäckt inneluftsproblem i källaren i den kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnaden på 1 103 m², och problemet bör snabbt åtgärdas. Den som hyr byggnaden har redan utfört en del av de reparationer som krävs. Enligt en uppskattning kräver byggnaden dessutom en ombyggnad. Enligt utredningar uppskattas kostnaderna för ombyggnaden till ca 7,6 miljoner euro (exkl. moms). Ansvar för ombyggnad övergår i och med köpet från staden till köparen.



Öppen anbudstävling

Byggnadens säljs genom en öppen anbudstävling. En annons publicerades bl.a. i Kauppalehti (17.3.2020). Jones Lang LaSalle (JLL) konsulterade vid försäljningen och fortsatte marknadsföra byggnaden och höll kontakt med placerare. JLL hade kontakt med mer än 50 placerare, varav 22 skrev under ett sekretessavtal och de fick ett prospekt. Tre placerare gav ett anbud, varav Helsingfors Handelslag Elantos anbud var det klart bästa.

Enligt 130 § i kommunallagen får kommunen överlåta eller för minst tio år arrendera ut en av kommunen ägd fastighet till någon som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden genom ett anbudsförfarande för vilket det inte ställs några villkor. Anbudsförfarandet ska vara öppet och tillräcklig information ska ges om det. I kommunallagen konstateras dessutom att en kommun ska beakta det som föreskrivs i artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Byggnaden säljs till ett bolag som verkar på den öppna marknaden, och därför ska försäljningen av byggnaden grunda sig på en öppen anbudstävling utan villkor. Inga förbjudna villkor som avses i kommunallagen ingår i anbudstävlingen som ordnats för att sälja byggnaden. Ett öppet anbudsförfarande förutsätter att man informerar om det tillräckligt. En anmälan om anbudsförfarandet publicerades i nationella tidningar mer än två månader före beslutsfattandet, och dessutom har man riktat marknadsföring mot potentiella köpare efter tidningsannonser. Således har man delgett alla potentiella köpare att det ordnas en anbudstävling. Då en fastighet säljs genom en öppen anbudstävling ingår det inget förbudet statsunderstöd i affären.

Fastighetspolitiskt program

En försäljning av fastigheten är i linje med det fastighetspolitiska programmet godkänt av stadsstyrelsen 24.6.2019, 485 §. Enligt detta bedriver staden en aktiv ägarpolitik genom att avstå från de lokaler som staden inte behöver i den egna serviceproduktionen och vars ägande inte är förknippat med andra strategiska orsaker eller servicebehov på sikt.

Uppgifter om detaljplanen

Byggnaden och arrendeområdet finns i Esplanadparken som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY, Esplanaden-Bulevarden). En föråldrad detaljplan från år 1836 gäller för området. Det råder byggförbud på området.

En karta över arrendeområdet finns i bilaga 2.



17.06.2020

Ärende/11

Arrendetid och arrendets belopp

Arrendetiden föreslås vara cirka 50 år, dvs. till 30.6.2070. Den långa arrendetiden motiveras med behovet av att grundligt renovera byggnaden på arrendeområdet, och de höga kostnaderna för detta.

Enligt de arrendeprinciper som föreslås ska årsarrendet bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 148 euro per kvadratmeter våningsyta. I prisnivån 3/2020 (index 19,73) är priset per kvadratmeter våningsyta cirka 2 920 euro. I nuläget är årsarrendet cirka 164 544 euro.

En utomstående expert har gett ett utlåtande om arrendets nivå.

Arrendeavtalets villkor

I arrendeavtalet för det outbrutna området finns särskilda villkor för bland annat skyldigheten att iståndsätta byggnaden, ersättning för inlösen, åtgärder då arrendetiden löper ut, reservering för tunnelutgång, arrendeområdets sömlösa anslutning till den omgivande parken, ombyggnad och underhåll av den allmänna toaletten på arrendeområdet, likaså företrädesrätt att hyra sommarkiosken som ligger nära arrendeområdet.

Villkoren i arrendeavtalet har utarbetats i samarbete med stadsmiljösektorns detaljplanläggning och landskapsplanering. Dessutom deltog representanter från stadsmuseet i beredningen.

I övrigt görs avtalet för arrende av det outbrutna området upp enligt stadsmiljösektorns sedvanliga villkor för arrende av tomter för verksamhetslokaler.

Utkastet till hyreskontrakt finns som bilaga 3.

Stadsmiljönämndens förslag

Stadsmiljönämnden har 26.5.2020 föreslagit stadsstyrelsen att byggnaden på Södra esplanaden 1 i Helsingfors (Esplanadkapellet) ska säljas. Nämnden har enhälligt godkänt ett motförslag enligt vilket nämnden samtidigt beslutar att staden inom en ändamålsenlig tid bereder en detaljplan för området i vilken byggnaden skyddas på basis av den byggnadshistoriska utredningen och antecknar detta i köpebrevet.

Behörighet och delegering

I enlighet med 7 kap. 1 § 11 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av lös egendom i stadens ägo då värdet på egendomen överstiger 5 miljoner euro.



17.06.2020

Ärende/11

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att, då fullmäktiges beslut verkställs, berättiga stadsmiljösektorns tekniska direktör att göra smärre ändringar i köpebrevet om det behövs samt berättiga den tekniska direktören eller någon med dennes fullmakt att underteckna avtalet i fråga jämte bilagor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Rakennuksen kauppakirja luonnos
- 2 Kartta vuokra-alueesta
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 p.)

Sökande av ändring

A) och B) Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Helsingfors Handelslag Elanto

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.06.2020 § 347

HEL 2020-006558 T 10 01 01 02

HEL 2020-006519 T 10 01 03

Päätös



17.06.2020

Ärende/11

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A)

Kaupunginvaltuusto päättää myydä Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueella 3P102 (91-3-9903-102) sijaitsevan Esplanadinkappelin rakennuksen Helsingin Osuuskauppa Elannelle (Y-tunnus 1837954-9) seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on kaksikymmentämiljoonaa (20 000 000) euroa.
2. Kauppahinta maksetaan yhdessä erässä kaupanteossa.
3. Kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman. Rakennuksen sijaintia koskevan määräalan maanvuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti.
4. Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

B)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueesta 3P102 (91-3-9903-102) liitteen 2 mukaisen noin 1 512 m²:n suuruisen määräalan vuokrausperiaatteet seuraavasti:

1. Määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 148 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.
2. Vuokra-aika on 30.6.2070 saakka.
3. Muutoin noudatetaan liitteenä 3 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisia liike- ja toimistoalueen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 26.05.2020 § 317

HEL 2020-006558 T 10 01 01 02



17.06.2020

Ärende/11

Eteläesplanadi 1

Esitys

A)

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueesta 3P102 (91-3-9903-102, Eteläesplanadi 1) liitteen 1 mukaisen, noin 1512 m²:n suuruisen määräalan vuokrausperiaatteiden vahvistamista seuraavin ehdoin:

- Määräalan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 148 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.
- Vuokra-aika on 30.6.2070 saakka.
- Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Helsingin Osuuskauppa Elannelle (y-tunnus 1837954-9) vuokrataan Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) puistoalueesta 3P102 (91-3-9903-102, Eteläesplanadi 1) liitteen 1 mukainen, noin 1512 m²:n suuruinen määräala 30.6.2070 saakka liitteen 2 mukaisin ehdoin ehdolla, että kaupunginvaltuusto päättää A) kohdan mukaisista vuokrausperiaatteista.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta liitteen 2 mukaisen maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia ehdolla, että A) kohdan vuokrausperiaatteita koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi