



09.09.2020

Ärende/6

§ 196

Försäljnings- och arrendepprinciper för en tomt för verksamhetsbyggnader (Västra hamnen, Gräsviken, KTY-tomten 20798/1)

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde försäljnings- och arrendepprinciper för tomt 20798/1 för verksamhetsbyggnader i Gräsviken i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Liite 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet tontti 20798_1_270520
- 2 Asemakaava_voimassa_12597
- 3 Maanvuokrasopimuksen_vähennykset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverat tomt

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsens näringslivssektion har 7.5.2018, 25 §, beslutat reservera ett område på ca 5 200 m² i Gräsviken för NCC Property Development Oy fram till 31.12.2020 för planering av ett kontorsprojekt. Området ligger i Gräsviken på K. A. Fagerholms plats (gatu- och trafikområ-



de). Planeringen av projektet har framskridit enligt reserveringsbeslutet och för projektet har ansökts om bygglov.

Detaljplane- och tomtuppgifter

För området gäller detaljplanen nr 12597 som trädde i kraft 6.5.2020. Enligt detaljplanen utgör tomten kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Byggrätten för tomten uppgår till 22 200 m² vy kontorslokaler, och dessutom ska affärslokaler på minst 800 m² vy byggas.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Arrende- och försäljningsprinciper

Det är meningen att tomten ska arrenderas ut genom ett långsiktigt arrendeavtal med köpoption eller också säljas. Arrendeavtalet ingår från ett datum som bestäms senare och gäller till 31.12.2080.

Tomtens försäljningspris och årsarrende bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 36,62 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 720 €/m² vy) för kontorsbyggrätten och 27,47 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 540 €/m² vy) för affärsbyggrätten.

Ett värderingsutlåtande av två utomstående experter har använts för värderingen. På basis av våningsytan enligt detaljplanen och priserna ovan blir tomtens årsarrende cirka 820 000 euro och försäljningspriset cirka 16,4 miljoner euro. Utlåtandena finns i bilagematerialet.

Från de ovanstående priserna på byggrätterna utifrån marknadsvärdet på området får man dra av byggkostnader som avviker från de sedvanliga och som orsakats av tomtens särdrag samt kostnader för att göra tomten byggbar.

Bland annat nås betydande besparingar om grävningen som behövs för att flytta ledningar utförs som en del av tomtens övriga byggande. Andra kostnader som avviker från det normala uppstår bland annat av flyttning av ingången till skyddsrummet, rivning av spårvägsräls, avvikande uppdämningshöjd, flyttning av statyn Rumba samt parkeringsanläggningens hissar. Med beaktande av kostnaderna uppgår tomtens försäljningspris till 14,5 miljoner euro (630 €/m² vy).

Avdragen har listats i bilaga 3.

Kortfristig utarrendering

Stadsmiljönämnden har 9.6.2020, 360 §, beslutat berättiga chefen för företagstomtteamet att arrendera ut tomten för högst 30 år för att pro-



09.09.2020

Ärende/6

jektets byggarbeten ska kunna startas innan stadsfullmäktige fattar beslut om arrende- och försäljningsprinciperna.

Överlåtelse av tomten

Det är meningen att tomten ska överlåtas till arrendetagaren genom försäljning eller utarrendering med köption, i enlighet med de riktlinjer för överlåtelse av företagstomter som stadsstyrelsen fastställde 1.4.2019, 220 §.

Befogenheter och verkställigheten av beslutet

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år. Stadsfullmäktige beslutar om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro (7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan).

Stadsstyrelsen har för avsikt, efter att stadsfullmäktige har fastställt försäljnings- och arrendeprinciperna, att berättiga tomtchefen eller den som tomtchefen utser att sälja eller arrendera ut tomten med köption i enlighet med de principer som stadsfullmäktige har fastställt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Liite 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet tontti 20798_1_270520
- 2 Asemakaava_voimassa_12597
- 3 Maanvuokrasopimuksen_vähennykset

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverat tomten

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2



09.09.2020

Ärende/6

Bilaga 3

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.08.2020 § 480

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilatontin 20798/1 myynti- ja vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 360

HEL 2020-006791 T 10 01 01 02

K.A. Fagerholmin kuja

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Ruoholahdessa sijaitsevan toimitilatontin 20798/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- Tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan vuokraamaan tai myymään tontti 20798/1.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:



09.09.2020

- oikeuttaa yritystonttitiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A mukaisen tontin kohdan A liitteessä 1 esitetyin periaattein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrauseriaatteet.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun sopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(vuokraustunnus L1120-129)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi