



25.08.2021

Ärende/7

§ 254

Arrende- och försäljningsprinciper för tomten 8193/1 för verksamhetsbyggnader (Skatudden)

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrende- och försäljningsprinciper för tomten 8193/1 för verksamhetsbyggnader på Skatudden i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaava_12654_kvsto
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos_Silmu_20210520
- 4 Kauppakirjaluonnos_Silmu_20210525

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Varma

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Beslut om reservering

Stadsstyrelsens näringslivssektion beslutade 24.6.2019 (§ 30) reservera tomten 8193/1 för Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget



25.08.2021

Ärende/7

Varma (Varma) fram till 31.12.2021 för utveckling av ett projekt för verksamhetslokaler och partnerskapsplanläggning. Planeringen har framskridit enligt reserveringsbeslutet.

Varma har ordnat en arkitekturtävling i enlighet med kraven i reserveringsvillkoren. Helsingin Työkanava HeTy ry har varit hyrestagare i den på tomten belägna byggnaden som staden äger. Stadsmiljönämnden har i sitt förslag om reservering av tomten 7.5.2019 (§ 217) konstaterat att nämnden ser det som viktigt att staden strävar att erbjuda Helsingin Työkanava HeTy ry och dess underhyresgäster eventuella nya verksamhetslokaler om de tvingas avstå från sina nuvarande lokaler i K6 på Skatuddskajen 4. Nya ersättande lokaler har hittats i Sörnäs.

Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige godkände 5.5.2021 (§ 102) detaljplaneändring nr 12654. I detaljplaneändringen upptas tomten 8193/1 som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Tomtens byggrätt ovan jord är 16 400 m² vy, dessutom kan 620 m² vy förverkligas i form av underjordiska lokaler. Högst 2/3 av byggrätten får vara hotellokaler. Detaljpanelösningen gör det möjligt att bygga en affärs- och kontorsbyggnad huvudsakligen i trä och med fyra våningar. Byggnadens huvudsakliga användare är Stora Enso Abp och en hotelloperatör.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2 till förslaget.

Marken

Skadliga ämnen har påträffats i marken på tomten. Varma sanerar marken på tomten i samband med byggandet i enlighet med Helsingfors stads miljötjänsters beslut om sanering av förorenad mark. Staden ersätter de kostnader för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad. Noggrannare överenskommelser om saneringen av marken ingås i arrendeavtalet eller köpebrevet.

Arrende- och försäljningsprinciper

Enligt arrende- och försäljningsprinciperna kan tomten utarrenderas med ett långfristigt arrendeavtal eller också säljas. Arrendeavtalet gäller från ett datum som bestäms senare till 31.12.2080. Årsarrendet eller försäljningspriset för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet oktober 1951 = 100 motsvaras av priset 53 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om kontorsbyggrätten och 48,25 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om hotellbyggrätten. Priset är knutet till levnadskostnadsindex. Enligt nuvarande index (20,06) är priserna cirka 1 063 euro och 968 euro per kvadratmeter vå-



25.08.2021

ningsyta. Priset för den underjordiska byggrätten är hälften av priset för kontors- eller hotellbyggrätten. Principerna gäller fram till 31.12.2025.

I bestämmandet av värdet har man för att säkra att värderingen är marknadsbaserad tagit hjälp av tre utomstående fastighetsvärderare (Gem Valuation Oy, Catella Property Oy och Newsec Valuation Oy). Värderingsutlåtandena ingår i bilagematerialet. Ramboll Finland Ab har bedömt kostnaderna för tomtens grundkonstruktioner.

På basis av våningsytan enligt detaljplanen och priserna ovan blir tomtens årsarrende cirka 850 000 euro och försäljningspriset cirka 17 miljoner euro.

Rivningskostnaderna för byggnaden som staden äger kan enligt de konkurrensutsatta verkliga kostnaderna dras av från de ovannämnda priserna på byggrätterna som följer marknadsvärdet i området. Rivningskostnaderna beaktas i arrendeavtalet eller i samband med fastighetsaffären. Det är ändamålsenligt och kostnadseffektivt att utföra rivningen av byggnaden i samband med husbyggandet bland annat på grund av stödet för schaktgropen. En preliminär bedömning av kostnaderna för rivningen av byggnaden ovan jord är cirka 850 000 euro.

Ett utkast till arrendeavtal finns som bilaga 3 och ett utkast till köpebrev finns som bilaga 4.

Köpooption

Enligt arrendeavtalet har tomtens arrendetagare en köpooption för tomt. Köpooptionen gäller i fem år från och med undertecknandet av arrendeavtalet, dock så att köprätten upphör senast 31.12.2030.

Befogenheter och tomtöverlåtelse

Enligt förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om fastställelse av allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över trettio år (7 kap. 1 § 9 punkten) samt om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro (7 kap. 1 § 6 punkten).

Tomten överläts till Varma genom försäljning eller utarrendering med köpooption, i enlighet med de riktlinjer för överlåtelse av företagstomter som stadsstyrelsen fastställde 1.4.2019 (220 §). Enligt riktlinjerna (3.2) överlåter staden efter projektentreprenörens val bland annat kontorstomter genom försäljning eller genom utarrendering med köpooption. Efter att stadsfullmäktige har fastställt försäljnings- och arrendeprinciperna har en tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn med stöd av förvaltningsstadgan (16 kap. 1 § 2 mom. 2 p.) och stadsmiljönämndens beslut



25.08.2021

Ärende/7

(29.5.2018, § 279) rätt att besluta om utarrenderingen av tomten med köption.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att, då fullmäktiges beslut verkställs, bemyndiga tomtchefen att besluta om försäljningen av tomten.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Asemakaava_12654_kvsto
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos_Silmu_20210520
- 4 Kauppakirjaluonnos_Silmu_20210525

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Varma

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 21.06.2021 § 480



25.08.2021

Ärende/7

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

21.06.2021 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Muutetaan toinen kohta muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Kannattaja: Anna Vuorjoki

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon vastaehdotuksen mukaisesti muutet-
tuna

Jaa-äännet: 13

Elisa Gebhard, Mikko Kiesiläinen, Seija Muurinen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Anna Vuorjoki

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

14.06.2021 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 01.06.2021 § 299

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



25.08.2021

Ärende/7

HEL 2021-005976 T 10 01 01 02

Katajanokanlaituri 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 4 oleva kauppakirja ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä muutoksia.

Käsittely

01.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Muutetaan esityksen ensimmäinen ranskalainen viiva muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan esityksen ensimmäinen ranskalainen viiva muotoon: Katajanokalla sijaitsevan toimitilatontin 8193/1 vuokraus- ja myyntiperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti, sillä muutoksella, että tontin osto-oikeudesta luovutaan.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Kristiina Ilvonen, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Elli Saari, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak

Poissa: 2

Antti Koskela, Laura Rissanen

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 9-2 (2 poissa).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



25.08.2021

Ärende/7

Lisätiedot

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