



26.11.2014

Kaj/12

§ 370

Fastställande av arrendegrunder för en tomt för ett hotelltorn och ett kongresscenter på Busholmen och överlåtelse av magasinsbyggnaden L2 på tomten (Västra hamnen, Busholmen, tomten 20803/4, Stillahavsgatan 2 - 4)

HEL 2014-012596 T 10 01 01 02

Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att till 31.12.2065 utarrendera tomten nr 4 på 6 482 m² i kvarteret nr 20803 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24,80 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

En andel på 20 % av årsarrendet för tomten tas ut under byggtiden, dock längst under två år räknat från den dag det långfristiga arrendeavtalet trätt i kraft.

Under de därpå följande fem åren tas 50 % av arrendet ut, och därefter tas 80 % av arrendet ut under tre år. Sedan tas arrendet ut till fullt belopp.

3

Staden kompenserar genom det på ovanstående sätt bestämda arrendet arrendetagaren för kostnader på upp till 400 000 euro exklusive moms som orsakas av att skadliga ämnen avlägsnas i magasinsbyggnaden L2.

Kompensationen baserar sig på en tillförlitlig utredning från arrendetagaren, och förfarandet bestäms närmare i det långfristiga arrendeavtalet.

4



I övrigt gäller villkoren på arrendeavtalsblanketten för affärs- och kontorsområden och av fastighetsnämnden föreskrivna tilläggsvillkor.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att till arrendetagaren överlåta magasinsbyggnaden L2 på tomten 20803/4 på följande villkor:

1

Magasinsbyggnaden L2 överlåts till arrendetagaren vederlagsfritt och i det skick som den är i vid köptillfället.

2

Köpeavtalet undertecknas samtidigt som det långfristiga arrendeavtalet för tomten 20803/4.

3

I övrigt gäller av fastighetsnämnden godkända sedvanliga villkor i köpeavtal för byggnader och av chefen för fastighetskontorets tomtavdelning föreskrivna tilläggsvillkor.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Sami Muttilainen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att den som arrenderar tomten själv ansvarar för saneringskostnaderna och de övriga kostnaderna.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss godkänts.



8 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning utgående från att den som arrenderar tomten själv ansvarar för saneringskostnaderna och de övriga kostnaderna.

Ja-röster: 76

Zahra Abdulla, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Silvia Modig, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Johanna Nuorteva, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 3

Yrjö Hakanen, Dan Koivulaakso, Sami Muttilainen

Blanka: 1

Petra Malin

Frånvarande: 5

Terhi Koulumies, Tom Packalén, Päivi Storgård, Johanna Sumuvuori, Jan Vapaavuori

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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



26.11.2014

Kaj/12

- 1 Pohjapiirros ja otteet asemakaavasta ja asemakaavaluonnoksesta
- 2 Havainnekuvia hotelli-kongressikeskuksesta

Utdrag

Utdrag

Luovutuksensaaja

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Arrendegrunder föreslås bli fastställda för tomten 20803/4 på Busholmen, vilken är avsedd för ett hotelltorn och ett kongresscenter. Avsikten är att en ny hotellbyggnad ska uppföras och den gamla magasinsbyggnaden L2 samtidigt byggas om till kongresscenter.

Högklassiga hotell- och kongresslokaler på sammanlagt ca 21 400 m² vy byggs på tomten. Det är tänkt att hotellrummen, som blir ca 400 till antalet, ska förläggas till två tornliknande nybyggnader i sexton våningar.

Magasinsbyggnaden L2 föreslås bli överlåten till arrendetagaren vederlagsfritt. Byggnaden står nu tom. Den är i dåligt skick och innehåller skadliga ämnen, vilka ska avlägsnas i samband med att byggnaden renoveras. Staden står för renoveringskostnader upp till 400 000 euro vad de skadliga ämnena beträffar.

Föredragandens motiveringar

Uppgifter om projektet

Projektet för ett hotelltorn och ett kongresscenter på Busholmen har nått bygglovsfasen. Hotelltornet blir en byggnad i sexton våningar som består av två torn förbundna med hissar. Det får ca 400 högklassiga hotellrum och bl.a. en skybar i översta våningen.

Till projektet hör att den gamla magasinsbyggnaden L2 renoveras och ett nytt kongresscenter förläggs dit. Det blir en restaurang i nedersta våningen, och den är också avsedd för hotellgästerna. Hotellet och kongresscentret bildar en byggnadshelhet och förbinds med en glasgång.

Clarion, som hör till företaget Nordic Choice Hotels, har valts till htelloperatör. Företaget har fem hotellkedjor i olika kategorier med sammanlagt 164 hotell i Norden och Baltikum. Hotellet på Busholmen är det första Clarionhotellet i Finland, vilket betyder att en ny aktör i



26.11.2014

Kaj/12

hotellbranschen etablerar sig i landet när projektet i Helsingfors genomförs.

Det norska bolaget AB Invest AS står bakom byggprojektet.

Uppgifter om detaljplanen och tomten

Området omfattas av detaljplaneändring nr 11770.

Tomten 20803/4 har bildats av de i detaljplanen angivna tomterna 20803/1 och 2. Adressen är Stillahavsgatan 2/Busholmskajen 3. Tomten omfattar 6 482 m² och har byggrätt för 21 437 m².

Magasinsbyggnaden L2 har skyddsbebyggelsen sr-1 i detaljplanen. Byggnaden är ritad av Lars Sonck. Den är värdefull arkitektoniskt, stadsbildsmässigt och historiskt sett. Den får inte rivas och där får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som försvagar dess arkitektoniska, stadsbildsmässiga eller historiska värde eller förändrar arkitekturens karaktär. De befintliga trapphusen ska bevaras i ett så ursprungligt skick som möjligt.

En planritning, ett utdrag ur detaljplanen och ett utdrag ur ett utkast till detaljplaneändring utgör bilaga 1, och illustrationer över hotellet och kongresscentret utgör bilaga 2.

Tidigare beslut om projektet

Tomterna 20803/1 och 2 och magasinsbyggnaden på tomten 2 har reserverats för AB Invest AS för att bolaget ska kunna planera en hotellbyggnad på platsen.

Tomten har utarrenderats kortfristigt till 15.3.2015 för att bolaget ska kunna söka bygglov.

Uppgifter om magasinsbyggnaden

Magasinsbyggnaden L2 är uppförd i början av 1930-talet. Den omfattar ca 10 000 m². De två nedersta av de fyra våningarna är varma och de två översta kalla. Det finns också en källare i byggnaden. Byggmaterialen är bränt tegel och platsgjuten betong.

Byggnaden och de installationstekniska anordningarna har reparerats under årens lopp, men byggnaden är delvis i ursprungligt skick.

Byggnadens skick har senast bedömts 1996, vilket betyder att det inte finns exakta uppgifter om det nuvarande skicket.

Wise Group har i samband med planeringen inför renoveringen undersökt skicket på mellanbjälklaget och översta bjälklaget i



byggnaden från konstruktionsteknisk synpunkt och beträffande skadliga ämnen. Undersökningen, som är daterad 8.10.2014, visar att det finns både aktiv mikrotillväxt och asbest i konstruktionerna. Dessa måste avlägsnas när byggnaden renoveras.

Arrendegrunder för tomten

Årsarrendet för tomten 20803/4 föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24,80 euro/m² vy. I prisnivån för september 2014 (index 19,20) blir det genomsnittliga priset ca 476 euro/m² vy.

Olika stora andelar av arrendet föreslås bli uttagna de första åren: 20 % under byggtiden, dock längst under två år, 50 % under de därpå följande fem åren och 80 % därefter under tre år. Sedan tas arrendet ut till fullt belopp.

Begynnelseårsarrendet utan nedsättning uppgår till ca 511 000 euro.

Catella gav 21.10.2014 utlåtande om tomtvärdet. Företaget har beräknat att byggrätten för nybyggnadsdelen är värd 550 euro/m² vy och att byggrätten för magasinsdelen är värd 500 euro/m² vy. Precisionen är +/- 10 %. Hur den skyddade magasinsbyggnaden påverkar tomtvärdet framgår inte av utlåtandet.

Det kan för jämförelsens skull nämnas att stadsfullmäktige år 2010 fastställde arrendegrunder för en tomt för ett badhotell vid Edesviken och då beslutade att årsarrendet skulle bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro/m² vy. I prisnivån för september 2014 blir priset 499 euro/m² vy. Byggrätten för tomten omfattar 12 300 m² vy.

Arrendetiden föreslås vara ca 50 år och gå ut 31.12.2065.

Byggnaden säljs

Byggnaden föreslås bli överlåtten till arrendetagaren vederlagsfritt.

Enligt ett värderingsutlåtande 9.9.2014 från Haahtela-rakennuttaminen Oy kostar det på basis av de nuvarande planerna för projektet nästan lika mycket att ändra magasinsbyggnaden till ett kongresscenter som att uppföra en motsvarande nybyggnad. Dessutom är byggnadsstommen till föga nytta när kongresscentret ska byggas. Det finns inga exakta uppgifter om byggnadens nuvarande skick. Först när byggarbetena har inletts efter att gamla konstruktioner rivits i tillräcklig utsträckning blir det helt klart i vilket skick byggnaden är.



Enligt en under samrådsfasen beställd, 8.10.2014 daterad undersökning om skicket på mellanbjälklaget och översta bjälklaget från konstruktionsteknisk synpunkt och beträffande skadliga ämnen finns det aktiv mikrotillväxt i bjälklagen i första och andra våningen i byggnaden. Dessutom innehåller fuktbarriärerna asbest. Kostnaderna för behövliga reparations- och saneringsåtgärder beräknas uppgå till ca 840 000 euro exklusive moms. Eventuella fuktskador i konstruktionerna kan orsaka stora merkostnader, men någon beräkning har ännu inte kunnat göras. AB Invest AS har föreslagit att staden ska bidra till kostnaderna med 400 000 euro när skadliga ämnen avlägsnas. Beloppet kan dras av från arrendet för tomten.

Att magasinsbyggnaden renoveras för ett nytt ändamål är i vilket fall som helst förbundet med stora kostnadsrisker, men det är delvis omöjligt att bedöma riskerna i förväg. Å andra sidan ligger det också i stadens intresse att den skyddade byggnaden blir reparerad och renoverad för ett nytt naturligt ändamål i samband med hotellprojektet.

Det kan med anledning av det ovanstående anses vara motiverat att byggnaden överlåts till arrendetagaren vederlagsfritt samtidigt som tomten utarrenderas långfristigt. Med tanke på den exceptionella kostnadsrisk som är förbunden med renoveringen är det också motiverat att staden genom arrendet kompenserar arrendetagaren för de kostnader som orsakas av att skadliga ämnen avlägsnas, dock med högst 400 000 euro. Beloppet bestäms på basis av en utredning om kostnaderna.

Tidsplan för projektet

Ansökan om bygglov för hotellprojektet är just nu under behandling, och bygglovets beviljas förmodligen redan i år. Byggarbetena inleds sedan omedelbart, och enligt tidsplanen ska hotellet öppnas för gäster i september 2016.

Slutord

Hotellprojektet har varit långvarigt och bestått av många faser. Det kan i den föreslagna formen anses vara mycket värt att understödja. Det nya hotellet ökar hotellkapaciteten för stora kongressevenemang betydligt och gör därmed också Helsingfors attraktivare. Samtidigt blir magasinsbyggnaden, som är värdefull arkitektoniskt, stadsbildsmässigt och historiskt sett, renoverad för ett nytt ändamål.

Arrendetagaren investerar ett stort belopp i hotellprojektet, ca 90 miljoner euro. Projektet resulterar i ett hundratal nya arbetstillfällen i servicebranschen.



26.11.2014

Kaj/12

Förslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Pohjapiirros ja otteet asemakaavasta ja asemakaavaluonnoksesta
- 2 Havainnekuvia hotelli-kongressikeskuksesta

Utdrag

Utdrag

Luovutuksensaja

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 1201

HEL 2014-012596 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20803 tontin nro 4 , pinta-ala 6 482 m²) 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 24,80 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2



Rakentamisen aikana tontin vuosivuokrasta peritään 20 %, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta.

Tämän jälkeen vuokrasta peritään viitenä seuraavan vuonna 50 % ja sen jälkeen kolmena seuraavan vuonna 80 %. Sen jälkeen vuokra peritään täysimääräisenä.

3

Kaupunki hyvittää vuokralaiselle edellä mainitulla tavalla perittävässä maanvuokrassa makasiinirakennuksessa L2 tehtävän haitta-ainekorjauksen kustannuksia 400 000 euroon (alv. 0 %) saakka.

Hyvitys perustuu vuokralaisen toimittamaan luotettavaan selvitykseen ja menettely sovitaan tarkemmin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa.

4

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan luovuttamaan tontilla 20803/4 sijaitsevan makasiinirakennuksen L2 tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Makasiinirakennus L2 luovutetaan tontin vuokralaiselle vastikkeetta ja siinä kunnossa, jossa se on kaupantekohetkellä.

2

Kauppakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti tonttia 20803/4 koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kanssa.

3

Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia rakennuksen kauppakirjan ehtoja sekä tonttiosaston osastopäällikön päättämiä lisäehtoja.

10.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 30.10.2014 § 515

HEL 2014-012596 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 49/671 495, Tyynenmerenkatu 2

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 20803/4 (kiinteistötunnus 91-20-803-4, os. Tyynenmerenkatu 2 - 4, pinta-ala 6 482 m²) 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 24,80 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Rakentamisen aikana tontin vuosivuokrasta peritään 20 %, kuitenkin enintään kahden vuoden ajan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta.

Tämän jälkeen vuokrasta peritään viitenä seuraavan vuonna 50 % ja sen jälkeen kolmena seuraavan vuonna 80 %. Sen jälkeen vuokra peritään täysimääräisenä.

3

Kaupunki hyvittää vuokralaiselle edellä mainitulla tavalla perittävässä maanvuokrassa makasiinirakennuksessa L2 tehtävän haitta-ainekorjauksen kustannuksia 400 000 euroon (alv. 0 %) saakka.

Hyvitys perustuu vuokralaisen toimittamaan luotettavaan selvitykseen, ja menettely sovitaan tarkemmin pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa.

4

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.



26.11.2014

Kaj/12

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön myymään tontilla 20803/4 sijaitsevan makasiinirakennuksen L2 tontin vuokralaiselle seuraavin ehdoin:

1

Makasiinirakennus L2 luovutetaan tontin vuokralaiselle vastikkeetta ja siinä kunnossa, jossa se on kaupantekohetkellä.

2

Kauppakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti tonttia 20803/4 koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen kanssa.

3

Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia rakennuksen kauppakirjan ehtoja sekä tonttiosaston osastopäällikön päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

30.10.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Jaakko Stauffer: Korjaus esityksen perusteluihin:

Esityksen perustelujen kohtaan Hankkeen aikataulu lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen kappale: Vuokralaisen investointi hotellihankkeeseen on noin 90 miljoonaa euroa. Lisäksi hankkeen yhteydessä syntyy noin 100 uutta palvelualan työpaikkaa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi