



§ 280

Försäljning av tomten 20803/4 (Busholmens hotelltorn och kongresscenter) till Jätkäsaari Invest Ab

HEL 2017-004138 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga stadsmiljönämnden att sälja den i detaljplaneändring nr 12351
angivna, planerade tomten nr 4 på ca 7 018 m² i kvarteret nr 20803 i 20
stadsdelen (Västra hamnen) till Jätkäsaari Invest Ab. Tomten består av
registertomten 91-20-803-4 och trafikområdet 91-20-9906-101. Följan-
de villkor gäller för försäljningen:

1

Köpesumman uppgår till 10 376 800 euro (476 euro/m² vy ×
21 800 m² vy). En årlig ränta på två (2) procent läggs till köpesumman
för tiden mellan 1.3.2015 och den dag detta köpeavtal undertecknas.

2

De i bilaga 2 (bilaga 1 till köpeavtalet) angivna kostnaderna orsakade
av skadliga ämnen i samband med renovering i den gamla magasins-
byggnaden dras av från den höjda köpesumman till den del de inte har
blivit kompenserade utifrån det långfristiga arrendeavtalet nr 23616 när
köpeavtalet undertecknas.

3

En förutsättning för att köpeavtalet ska undertecknas är att servitutsav-
tal har undertecknats för avrinningsvägen under hotelltomten och det
på taket belägna ventilationsröret till en pumpstation, att detaljpla-
neändring nr 12351 har vunnit laga kraft och att den tomt som försälj-
ningen gäller har blivit avstyckad och registrerad.

4

I övrigt gäller villkoren i utkastet till köpeavtal i bilaga 1.

5

Det långfristiga arrendeavtalet för tomten (nr 23616, arrendenummer
L1120-95) löper ut i och med att köpeavtalet undertecknas.

Behandling



Ledamoten Dan Koivulaakso understödd av ledamoten Vesa Korkkula föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta förkasta beslutsförslaget.

1 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, förkastande NEJ

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Jag föreslår att tomtförsäljningen förkastas.

Ja-röster: 71

Alviina Alametsä, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jörn Donner, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Laura Kolbe, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Otto Meri, Abdirahim Mohamed, Elin Moisis, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Lilja Tamminen, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Nej-röster: 14

Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Mika Ebeling, Mia Haglund, Veronika Honkasalo, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Petra Malin, Sami Muttilainen, Petrus Pennanen, Anna Vuorjoki, Paavo Väyrynen

Stadsfullmäktige beslutade godkänna stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Haitta-ainekustannukset (kauppakirjan liite 1)
- 3 Ote asemakaavasta 12246



07.06.2017

Ärende/31

4 Asemakaava 12351

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Jätkäsaari Invest Ab

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Arrendeområdet med Busholmens hotelltorn och kongresscenter föreslås bli sålt till arrendetagaren, Jätkäsaari Invest Ab. Hotellet och kongresscentret öppnades i oktober 2016.

Försäljningspriset föreslås uppgå till 476 euro/m² vy. En årlig ränta på 2 % läggs till priset och tas ut fr.o.m. den dag det långfristiga arrendeavtalet undertecknades.

De i arrendeavtalet angivna kostnaderna orsakade av skadliga ämnen dras av från köpesumman till den del arrendetagaren ännu inte har fått ersättning för dem genom arrendenedsättning.

Föredragandens motiveringar

Information om objektet

AB Invest AS har i arrendeområdet byggt ett 16 våningar högt hotell med 425 rum och upprustat den gamla magasinsbyggnaden L2 till kongresscenter och restauranglokaler. Byggnaderna omfattar sammanlagt 21 437 m² vy. Hotellet och kongresscentret öppnades i oktober 2016.

Det långfristiga arrendeavtalet gäller för tiden 1.3.2015–31.12.2065.

Årsarrendet för tomten är 516 949,99 euro, varav 50 % tas ut till 17.10.2021 och 80 % de följande tre åren. Det arrende som tas ut för tiden 1.4.2017–31.3.2018 uppgår till 158 475 euro, vilket beror på att ytterligare 100 000 euro dras av från det nedsatta arrendet med anled-



ning av hur kostnaderna för sanering av magasinsbyggnaden ska kompenseras enligt arrendeavtalet.

Detaljplane- och tomtinformation

Detaljplaneändring nr 12246 gäller för området. Den godkändes av stadsfullmäktige 4.6.2014 och vann laga kraft 18.7.2014.

Arrendeområdet består av tomten 20803/4 och gatuområdet 91-20-9906-101.

Magasinsbyggnaden L2 har skyddsbezeichnung sr-1 i detaljplanen: "Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt, stadsbildmässigt och historiskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som försvagar byggnadens arkitektoniska, stadsbildmässiga eller historiska värde eller ändrar arkitekturens särdrag. De befintliga trapphusen ska bevaras så ursprungliga som möjligt."

Stadsfullmäktige godkände 15.2.2017 detaljplaneändring nr 12351. Stillahavsgatan har breddats vid tomten 20803/4, vilket innebär att tomten blivit smalare, men i gengäld har ett område för servicetrafik fogats till tomten i söder. Tomtytan har ökat från 6 482 m² till 7 018 m².

Byggrätten för tomten 20803/4 omfattar 21 800 m² vy, varav 1 360 m² i första våningen ska reserveras för restaurang-, affärs-, butiks- eller utställningslokaler eller andra kundservicelokaler.

Ett utdrag ur detaljplan nr 12246 finns i bilaga 3, och detaljplan nr 12351 finns i bilaga 4.

Försäljningspris

Försäljningspriset föreslås uppgå till 476 euro/m² vy. En årlig ränta på 2 % läggs till priset och tas ut fr.o.m. 1.3.2015.

Stadsfullmäktige fastställde 26.11.2014 (370 §) arrendegrunder för tomten utifrån ett värderingsutlåtande. Arrendegrunderna baserar sig på ett kapitalvärde på 476 euro/m² vy, och arrendet i det långfristiga arrendeavtalet med arrendetagaren baserar sig på samma kapitalvärde. Detta kapitalvärde kan fortfarande anses motsvara ett rimligt gängse kapitalvärde för hotelltomter.

Ingenting tyder på att markanvändningen i framtiden ändras så att tomten blir bostadstomt i stället för kontorstomt. Utkastet till köpeavtal innehåller ändå för säkerhets skull ett villkor om att staden som säljare har rätt att få en tilläggsköpesumma av köparen om tomtens marknadsvärde genom en detaljplaneändring, ett undantagsbeslut eller ett motsva-



rande myndighetsbeslut ökar så att det överstiger köpesumman i köpeavtalet. Tilläggsköpesumman utgör skillnaden mellan köpesumman i köpeavtalet och det nya marknadsvärdet. Det nya marknadsvärdet bestäms enligt vad som gäller vid betalningstidpunkten för tilläggsköpesumman. Villkoret tillämpas till 31.12.2026.

Ersättning för kostnader orsakade av skadliga ämnen

Stadsfullmäktige beslutade 26.11.2014 (370 §) följande. "Staden kompenserar ... 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." Enligt en utredning från arrendetagaren kostade det 241 391,74 euro att avlägsna skadliga ämnen.

Enligt arrendeavtalet ska de ovannämnda kostnaderna kompenseras genom följande arrendenedsättningar:

- 1.4.2016–31.3.2017 arrendet nedsatt med 100 000 euro
- 1.4.2017–31.3.2018 arrendet nedsatt med 100 000 euro
- 1.4.2018–31.3.2019 arrendet nedsatt med 41 391,74 euro

Eftersom det är tänkt att tomten ska säljas våren 2017 dras det belopp av från köpesumman som inte har blivit kompenserat utifrån det långfristiga arrendeavtalet när köpeavtalet undertecknas.

Motivering

Att tomten säljs kan anses vara motiverat från stadens synpunkt också med tanke på förhållandet mellan nuvärdet på kassaflödet från arrendet och den föreslagna köpesumman och med tanke på de inkomster i form av fastighetsskatt som i framtiden fås för den sålda tomten (ca 0,1 mn euro/år). Nuvärdet på kassaflödet från arrendet blir om beräkningen görs för 50 år (inflationsantagande 2 % och diskonteringsränta 7 %) ca 7,9 mn euro, medan den föreslagna köpesumman är högre, ca 10,7 mn euro. Dessutom får staden genom det ovannämnda årliga inkomster på ca 0,1 mn euro i form av fastighetsskatt för tomten. Nuvärdet på kassaflödet från fastighetsskatten blir om beräkningen görs för 50 år (inflationsantagande 2 % och diskonteringsränta 7 %) ca 2 mn euro. Nuvärdet på försäljningen blir följaktligen sammanlagt ca 12,7 mn euro (köpesumman plus nuvärdet på kassaflödet från fastighetsskatten).

Det är motiverat att tomten säljs för att det mål för försäljningsinkomster som ställts upp för fastighetskontoret för år 2017 ska nås. En försälj-



07.06.2017

Ärende/31

ning kan också anses vara motiverad med tanke på ett principbeslut som stadsstyrelsen fattade i juni 2014 om att markförsäljning ska främjas. Till beslutet hör att kontors-, affärs- och hotelltomter i första hand ska överlåtas genom försäljning.

Slutkommentar

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med framställningen från fastighetsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Häitta-ainekustannukset (kauppakirjan liite 1)
- 3 Ote asemakaavasta 12246
- 4 Asemakaava 12351

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Jätkäsaari Invest Ab

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

För kännedom

Kaupunki ympäristölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 29.05.2017 § 608

HEL 2017-004138 T 10 01 01 01

Päätös



Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään Jätkäsaari Invest Ab:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa nro 20803 sijaitsevan noin 7 018 m²:n suuruisen asemakaavan muutoksen nro 12351 mukaisen suunnitellun tontin nro 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101, seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on 10 376 800 euroa (476 euroa/k-m² x 21 800 k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

2

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään liitteen 2 (kauppakirjan liite 1) mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittämättä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3

Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on, että hotellitontin alitse kulkevaa tulvareittiä ja hotellin katolla sijaitsevaa pumppaamon tuuletusputkea koskevat rasitesopimukset on allekirjoitettu, asemakaavan muutos nro 12351 on saanut lainvoiman ja kaupan kohteena oleva tontti on lohkottu ja rekisteröity.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

5

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Käsittely

29.05.2017 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Hylkäysehdotus:

Henrik Nyholm:



07.06.2017

Ärende/31

Kaupunginhallitus päättää hylätä esityksen ja säilyttää tontin kaupungin omistuksessa.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Henrik Nyholmin hylkäysehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 13

Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Antti Koskela, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka, Sanna Vesikansa

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Henrik Nyholm

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 269

HEL 2017-004138 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Tyynenmerenkatu 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Jätkäsaari Invest Ab:lle (Y-tunnus 2622830-2) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa nro 20803 sijaitseva noin 7 018 m²:n suuruinen asemakaavan muutoksen nro 12351 mukainen suunniteltu tontti nro 4, joka muodostuu rekisteritontista 91-20-803-4 ja liikennealueesta 91-20-9906-101, seuraavin ehdoin:

1



Kauppahinta on 10 376 800 euroa (476 euroa/k-m² x 21 800 k-m²), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko 1.3.2015 ja tämän kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

2

Edellä sanotusta korotetusta kauppahinnasta vähennetään liitteen nro 2 (kauppakirjan liite 1) mukaiset vanhan makasiinirakennuksen korjaamiseen liittyvät haitta-ainekustannukset siltä osin, kuin ne ovat hyvittävästä pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen nro 23616 perusteella tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3

Kauppakirjan allekirjoittamisen edellytyksenä on, että hotellitontin alitse kulkevaa tulvareittiä ja hotellin katolla sijaitsevaa pumppaamon tuuletusputkea koskevat rasitesopimukset on allekirjoitettu, asemakaavan muutos nro 12351 on saanut lainvoiman ja kaupan kohteena oleva tontti on lohkottu ja rekisteröity.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehtoja.

5

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 23616, vuokraustunnus L1120-95) merkitään päättyämään kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

Käsittely

18.05.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Esityksen perustelujen kohtaan Tietoja kohteesta lisätään uusi seuraavan sisältöinen kolmas kappale:

Tontin vuosivuokra on 516 949,99 euroa, josta perittään 17.10.2021 asti 50 % ja tätä seuraavana kolmena vuotena 80 %. Vuokraudelta 1.4.2017 – 31.3.2018 perittävä vuokra on 158 475 euroa, kun edellä mainitulla tavalla alennetusta vuokrasta hyvitetään vielä makasiinirakennuksen puhdistamisesta aiheutuvia kuluja vuokrasopimuksen mukaisesti 100 000 euroa.

Esityksen perustelujen kohtaan Perustelut lisätään uusi seuraavan sisältöinen toinen kappale:



Tontin myyntiä voidaan pitää kaupungin kannalta perusteltuna ottaen huomioon maanvuokran kassavirran nykyarvon suhde esitettyyn kauppahintaan sekä tontista jatkossa myynnin jälkeen saatava kiinteistövero-otulo (noin 0,1 milj. euroa/v). Tontin maanvuokran kassavirran nykyarvo 50 vuoden ajalta laskettuna (2 %:n inflaatio-olettama ja 7 %:n diskonttaus korko) on noin 7,9 milj. euroa, kun esitetty kauppahinta on tätä korkeampi eli noin 10,7 milj. euroa. Tämän lisäksi kaupunki saisi edellä mainitulla tavalla tontista kiinteistöveroa noin 0,1 milj. euroa vuodessa. Kiinteistöveron kassavirran 50 vuoden ajalta laskettu nykyarvo (2 %:n inflaatio-olettama ja 7 %:n diskonttaus korko) on noin 2 milj. euroa. Tällöin tontin myynnin nykyarvoksi saadaan yhteensä noin 12,7 milj. euroa (kauppahinta lisättynä kiinteistöveron kassavirran nykyarvolla). Myyntiä voidaan pitää perusteltuna ottaen myös huomioon kaupungin hallituksen kesäkuussa 2014 tekemä periaatepäätös maanmyynnin edistämiseksi, jonka mukaan toimitilantontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

Hylkäysehdotus:

Sirkku Ingervo: Hylkäysehdotus: Esitysehdotus hylätään. Kaupungin kokonaisedun mukaista ei ole myydä erinomaisella paikalla olevaa Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen tonttia.

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Erinomaisilla paikoilla olevien tonttien myynti ei ole kaupungin edun mukaista. Siksi Jätkäsaaren tornihotellin ja kongressikeskuksen suunnitellun tontin myynti ei ole järkevää. Tontin voi myydä vain kerran. Tuskin Jätkäsaari Invest Ab tappiokseen tonttia ostaa.

04.05.2017 Pöydälle

20.04.2017 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Jukka Helenius, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013
jukka.helenius(a)hel.fi