



15.03.2023

Ärende/10

§ 72

Arrende- och försäljningsprinciper för en tomt för verksamhetsbyggnader (Västra hamnen, Busholmen, tomt 20799/1)

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrende- och försäljningsprinciper för tomt 20799/1 för verksamhetslokaler i 20 stadsdelen (Västra hamnen, Busholmen), som ingår i detaljplan nr 12351, eller den tomt som bildas av den, i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokraus- ja osto-oikeuseriaatteet
- 2 Asemakaava nro 12351
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Arrendetagaren

Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut



15.03.2023

Ärende/10

Stadsmiljönämnden beslutade 7.4.2020 (§ 199) ordna en koncepttävling för magasinsbyggnaden L3. Tävlingsens syfte var att finna ett genomförbart förslag för att utveckla magasinsbyggnaden i tävlingsområdet. Genom tävlingen efterlyste man en ny ägare för byggnaden och industrikranen på tomten, som skulle planera och genomföra mångsidiga lokaler för kultur, fritid och samvaro i byggnaden.

Stadsmiljönämnden beslutade 29.11.2022 (§ 677) att i enlighet med utvärderingsgruppens förslag utse Cobbleyard Real Estate Ab:s förslag till vinnare.

Stadsstyrelsens näringslivssektion beslutade 6.2.2023 (§ 5) reservera den riktgivande tomten 20799/1 på Busholmen och magasinsbyggnaden L3 som finns där till Cobbleyard Real Estate Ab fram till 31.12.2024 för den fortsatta planeringen av det projekt som vunnit koncepttävlingen om magasinsbyggnaden. Reserveringen upphör 31.12.2023 om den som reserverar tomten inte har undertecknat ett föravtal om köp av byggnaden.

Nuläget för detaljplanen och fastigheten

Tomten, där magasinsbyggnaden L3 ligger, har en detaljplan, nr 12351, som vunnit laga kraft den 31.3.2017. Enligt detaljplanen hör den riktgivande tomten 20799/1 till ett kvartersområde för verksamhetslokaler, där det finns en skyddad byggnad (KTY/s) som är industrihistoriskt och arkitektoniskt värdefull. I fastigheten ingår en skyddad hamnkran som tagits ur bruk.

I byggnaden får man placera offentliga tjänster, butiks-, affärs- och kontorslokaler, industrilokaler som inte medför miljöstörningar, utbildnings-, studio- och utställningslokaler, samlingslokaler, kafé- och restauranglokaler eller andra kundservicelokaler.

Byggnadsrätten enligt gällande detaljplan för tomten uppgår till 11 000 m² vy.

Detaljplanekartan finns som bilaga 2 till förslaget.

Arrendeprinciper

Den riktgivande tomten 20799/1 eller den tomt som bildas av den utarrenderas långfristigt. Arrendetiden är 50 år och beslut om när arrendetiden inleds fattas separat. Årsarrendet bestäms på grundval av nedanstående priser per kvadratmeter våningsyta. Priserna baserar sig på användningsändamålet.

På basis av sin plan som vann koncepttävlingen och i enlighet med vad som meddelats i tävlingsprogrammet har Cobbleyard Real Estate Ab



lämnat ett köpeanbud på 4 200 000 euro för byggrätten till tomten. Årsarrendet för tomten som tas ut när arrendeperioden inleds uppgår då till 210 000 euro.

Enligt förslaget ska en nedsättning på 25 % beviljas för årsarrendet i tre års tid från ingången av avtalsperioden på basis av objektets egenskaper och skyddsvärden. Begynnelseårsnedsättning kan beviljas utifrån en utredning av förutsättningarna för genomförande, användbarheten och investeringsbehovet gällande 3 och 4 våningen. I nuläget utgörs dessa våningar nämligen till största delen av fönsterlösa tekniska lokaler och kallutrymmen som används säsongsbetonat.

Enligt Cobbleyard Real Estate Ab:s anbud kommer det att finnas affärs-, kontors-, utställnings- och restauranglokaler i byggnaden. Innan tomten utarrenderas långfristigt specificeras fördelningen av de kvadratmeterna våningsyta som arrendet baserar sig på enligt typ av lokal så att det antal kvadratmeter som anvisas för varje typ av lokal framgår av arrendeavtalet. Det föreslås att arrendena fastställs på basis av förhandlingarna mellan staden och Cobbleyard Real Estate Ab per byggnadsrätt enligt följande:

- Affärslokaler: 450 euro/m² vy
- Utställningslokaler: 400 euro/m² vy
- Kontor: 550 euro/m² vy
- Lager: 175 euro/m² vy

Arrendet binds till levnadskostnadsindex så att arrendet höjs årligen i enlighet med förändringen i poängtalet för levnadskostnadsindex. Som basindex används det senast publicerade poängtalet för levnadskostnadsindex vid tidpunkten för beslutet om utarrendering.

Ett utkast till arrendeavtal finns som bilaga 4.

Att arrendet bestämts marknadsmässigt har säkerställts med hjälp av en opartisk värderare. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Försäljningsprinciper

I tomtens arrendeavtal inkluderas ett villkor om köpoption.

På basis av de riktlinjer gällande tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar som stadsstyrelsen godkänt 1.4.2019 (§ 220) överlåter staden i regel tomter genom försäljning eller utarrendering med köpoption då en byggnad som staden äger säljs, om överlåtelsen av tomten genom försäljning eller utarrendering med köpoption kan bedömas ha en effekt som stöder försäljningen av byggnaden eller sta-



dens övriga strategiska mål. Den som genomför projektet väljer om överlåtelsen sker genom försäljning eller utarrendering med köpoption.

I tävlingsprogrammet för magasinsbyggnaden L3, daterat 17.4.2020, som stadsmiljönämnden 07.04.2020 (§ 199) godkände, konstateras i fråga om tomtöverlåtelse att staden överlåter tomten med ett långfristigt arrendeavtal. I tävlingsprogrammet konstateras dessutom att man under tävlingens förhandlingsfas kan förhandla om att eventuellt inkludera en köpoption i arrendeavtalet och att förhandlingarna om köpoptionen beror på den helhet av konceptplaner som valts för de fortsatta förhandlingarna. Möjligheten att förhandla om köpoptionen infördes i tävlingsprogrammet för att köpoptionen ansågs öka attraktionen att delta i tävlingen. Tävlingsprogrammet ingår i det bifogade materialet.

Det är motiverat att lägga till köprätten i arrendeavtalet också för att säkerställa förutsättningarna för projektets genomförande och för att tomten är detaljplanemässigt slutförädlad så att det inte finns någon betydande värdestegring i sikte som skulle basera sig på planändringsmöjligheter.

För att säkerställa stadens intressen säljs tomten inte genast, utan staden ställer ett villkor för att köpoptionen ska kunna realiserars, nämligen att byggnaden i arrendeområdet till väsentliga delar har renoverats i enlighet med den plan som bifogas till arrendeavtalet. Om köpoptionen utnyttjas genomförs tomtförsäljningen på följande väsentliga villkor:

- Vid utnyttjande av köpoptionen ska försäljningspriset betalas till säljaren i sin helhet i samband med undertecknandet av köpebrevet.
- Tomten säljs fri från alla inteckningar och övriga säkerhetsrätter.
- I övrigt gäller stadens sedvanliga villkor samt vad som föreskrivs i jordabalken.

Arrendeområdets köpoption fastställs enligt samma principer som det ovan nämnda arrendet för tomten. Köpesumman för tomten är 4 200 000 euro som justeras vid försäljningstidpunkten i enlighet med förändringen i poängantalet för levnadskostnadsindex så att det index som gäller vid tidpunkten för undertecknandet av arrendeavtalet används som grundindex. När levnadskostnadsindexets poängtal sjunker, sänks köpesumman emellertid inte.

Arrende- och försäljningsprinciperna grundar sig på ett externt värderingsutlåtande. På basis av utlåtandet har anbudsgivaren uppmanats att se över sitt anbud. De föreslagna priserna motsvarar gängse värden.

Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.



15.03.2023

Ärende/10

Behörighet och delegering

Stadsfullmäktige godkände 2.2.2022 § 22 allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet fastställs det tomtspecifika arrendet i fortsättningen genom tjänsteinnehavarbeslut utgående från allmänna principer som stadsfullmäktige har fastställt samt stadsmiljönämndens verkställighetsdirektiv som preciserar principerna. Stadsfullmäktige behandlar således i regel inte längre arrendepinciper som hänför sig till utarrendering av enskilda bostadstomter. Beslutet påverkar inte nuvarande praxis för utarrendering av företagstomter.

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendepinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Efter att stadsfullmäktige har fastställt försäljnings- och arrendepinciperna har en tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn med stöd av förvaltningsstadgan (16 kap. 1 § 2 mom. 2 punkten.) och stadsmiljönämndens beslut (29.5.2018, § 279) rätt att besluta om utarrenderingen av tomten med köpoption.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokraus- ja osto-oikeuseriaatteet
- 2 Asemakaava nro 12351
- 3 Maanvuokrasopimusluonnos

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Kilpailuehdotus "Itämeritalo"

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



15.03.2023

Ärende/10

Utdrag

Utdrag

Arrendetagaren

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Förslagstext

Stadsmiljösektorn, tjänsten för
utveckling av markegendom och
tomter

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Stadsmiljösektorn

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.03.2023 § 150

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 toimitilatontin 20799/1 tai siitä muodostettavan tontin vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 06.02.2023 § 5

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 oh-

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

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



15.03.2023

Ärende/10

jeellisen tontin 20799/1 ja sillä sijaitsevan makasiinirakennuksen kilpailuehdotuksen jatko suunnittelua varten Cobbleyard Real Estate Oy:lle (y-tunnus 2747750-3) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, joka on kooltaan noin 6 000 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja (23.11.2021).

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maarttola(a)hel.fi
Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 677

HEL 2021-010721 T 10 01 01 00

Tyynenmerenkatu 6

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- valita konseptikilpailun voittajaksi Cobbleyard Real Estate Oy (y-tunnus 2747750-3) liitteen 7 mukaisella suunnitteluratkaisullaan.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojao-
stolle seuraavaa:

- varataan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeellinen tontti 20799/1 ja



15.03.2023

Ärende/10

rakennus kilpailuehdotuksen jatkosuunnittelua varten Cobbleyard Real Estate Oy:lle seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, joka on kooltaan noin 6 000 m².
- Varaus päättyy 31.12.2023 mikäli varauksensaaja ei ole allekirjoittanut Rakennuksen kauppaa koskevaa esisopimusta.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 ohjeelliselle tontille 20799/1 tai siitä muodostettavalle tontille vahvistetaan vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteestä 9 ilmenevien periaatteiden mukaisesti.

(varaustunnus L1120-134)

Käsittely

29.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead ja tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi