



05.04.2023

Ärende/8

§ 86

Arrende- och försäljningsprinciper för projektet Suvilahti Event Hub (Fiskehamnen, Södervik, plantomterna 10594/2, 3 och 4)

HEL 2022-012394 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för de tomter i Fiskehamnen som omfattas av förslaget till detaljplaneändring nr 12751 på följande sätt:

- årsarrendet för KTY-1 tomterna 10594/3 (Gasverksgatan, 3 994 m², 19 050 m² vy) och 10594/4 (Koksgatan, 2 388 m², 15 950 m² vy) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25,11 euro per kvadratmeter våningsyta och ett årligt avkastningsmål på fem procent
- årsarrendet för YY-tomten 10594/2 (Gasverksgatan, 13 192 m², 12 100 m² vy) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 15,98 euro per kvadratmeter våningsyta och ett årligt avkastningsmål på fem procent
- tomten kan utarrenderas fram till 31.12.2072 med början vid en tidpunkt som chefen för teamet företagstomter bestämt
- prissättningsprincipen gäller fram till 31.12.2024, varefter staden har rätt att justera prissättningen så att den motsvarar marknadsnivån
- i övrigt gäller villkoren i arrendeavtalsblanketten för affärs- och kontorsområden och de av chefen för teamet företagstomter föreskrivna tillägsvillkoren.

Stadsfullmäktige fastställde dessutom följande försäljningsprinciper för KTY-1-tomterna 10594/3 och 4 i enlighet med förslaget till detaljplaneändring nr 12751:

- arrendetagaren eller en part som arrendetagaren har utsett har rätt att köpa tomten när den planerade byggnaden på tomten har godkänts för ibruktagande
- tomtens försäljningspris bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av enhetspriset 25,11 euro/m² vy. Köpesumman bestäms enligt tomtens byggrätt som anvisas i förslaget till detaljplaneändring nr 12751. Köpesumman bestäms dock enligt den genomförda byggrätten, om köpesumman är större än den anvisade byggrätten som nämns ovan



05.04.2023

Ärende/8

- köpesumman bestäms utifrån enhetspriset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda indexpoängtalet
- affären följer de sedvanliga försäljningsvillkoren samt eventuella tilläggsvillkor bestämda av stadsmiljönämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare
- om köpooptionen inte utnyttjats inom fem år räknat från början av den långvariga arrendetiden, förfaller den.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen 12751 kartta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projekt

Enligt riktlinjerna i stadsstrategin 2017–2021 ska utvecklingen av Södervik som ett internationellt framstående, permanent evenemangsområde utredas. I stadsstrategin 2021–2025 har utvecklingen av Södervik som ett internationellt evenemangsområde vidare lyfts fram: "Till exempel Södra hamnen, Magasinstranden, Östra centrum och Södervik utvecklas till upplevelserika centrum där kultur och fritid är starkt närvarande."



05.04.2023

Ärende/8

Projektet Suvilahti Event Hub har ordnat en arkitekttävling i enlighet med villkoren i den utvecklingsreservering som näringslivssektorn fattade beslut om 22.6.2020 (§ 26). Till vinnare i tävlingen valdes förslaget "Contiki". Efter tävlingen har områdets detaljplan beretts i samarbete mellan staden och projektet. Detaljplanen grundar sig på förslaget.

Syftet med det privatfinansierade fastighetsprojektet Suvilahti Event Hub är att bygga ett centrum för evenemang och verksamhetslokaler med en total våningsyta på cirka 47 000 m². Projektet omfattar evenemangslokaler och lokaler som lämpar sig för publikevenemang, film- och tv-produktioner, kontors- och office hub-lokaler samt hotell-, restaurangs- och gallerilokaler. Suvilahti Event Hub Oy utvecklar och planerar ett affärsverksamhetskoncept, ordnar finansiering och låter bygga projektet. Bolaget kan hyra ut eller sälja lokalerna till andra bolag som det har grundat, exempelvis fastighetsaktiebolag.

Uppgifter om detaljplan och tomter

Stads miljönämnden föreslog 28.2.2023 (§ 109) stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 12751, som gäller projektområdet, ska godkännas. Förslaget till detaljplaneändring bereddes som en partnerskapsplanläggning utgående från det förslag som vunnit arkitekttävlingen "Contiki".

Tomterna 10594/3 och 4 har i förslaget till detaljplaneändring anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-1). I området får enligt detaljplanebestämmelserna placeras lokaler för offentlig service, affärer, kontor och hotell, industrilokaler som inte medför miljöstörningar, undervisnings-, studio- och utställningslokaler, samt lokaler som betjänar motions- och fritidsverksamhet.

Tomten 10594/3 har en yta på 3 994 m² och byggrätt på 19 050 m² vy.

Tomten 10594/4 har en yta på 2 388 m² och byggrätt på 15 950 m² vy.

Tomten 10594/2 har i förslaget till detaljplaneändring anvisats som kvartersområde för kulturbyggnader (YY). I området får enligt detaljplanebestämmelserna placeras en multifunktionsarena för kultur-, fritids- och hobbyverksamhet.

Tomten anvisas i Generalplan 2016 för Helsingfors som ett affärs- och servicecentrum (C1) och innerstadsområde (C2).

En karta över läget och en karta över detaljplaneändringen nr 12751 finns som bilaga 1 och 2 till förslaget.

Reserveringar

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



05.04.2023

Ärende/8

Stadsstyrelsens näringslivssektion har 21.6.2021 (§ 13) reserverat de ovan nämnda tomterna åt Suvilahti Event Hub Oy för planering av ett evenemangscenter och övrigt byggande av nya verksamhetslokaler fram till 31.12.2024 (tomtreservering).

Arrendeprinciper för tomter

Arrendeprinciper för tomter fastställs så att tomterna kan utarrenderas till sökande genom ett separat beslut av chefen för teamet företagstomter fram till 31.12.2072.

Fastställande av arrendeprinciper för tomter grundar sig på reserveringsbeslutet ovan, arkitekturtävlingen som ordnades och förslaget till detaljplaneändring.

Projektet lämpar sig väl för tomterna och om projektet genomförs främjar det byggandet, stadsstrategin och utvecklingen av området.

Fastställande av arrendet för tomterna

Årsarrendet för KTY-1 tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett pris på 25,11 euro per kvadratmeter våningsyta.

I dagens penningvärde blir grunden för arrendet kapitalvärdet 550 euro/m² vy. Årsarrendet för tomten 10594/3 blir cirka 523 788,43 euro med 19 050 m² vy byggrätt och ett avkastningsmål på fem procent och för tomten 10594/4 blir årsarrendet cirka 438 552,54 euro med 15 950 m² vy byggrätt.

Dessutom bestäms årsarrendet för YY-tomten så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett pris på 15,98 euro per kvadratmeter våningsyta.

I dagens penningvärde blir grunden för arrendet kapitalvärdet 350 euro/m² vy. Årsarrendet för tomten blir cirka 211 727,01,43 euro med 19 050 m² vy byggrätt och ett avkastningsmål på fem procent.

Arrenden justeras så att de motsvarar levnadskostnadsindex vid utarrenderingen.

Att arrendet bestäms marknadsmässigt har säkerställts med hjälp av två opartiska värderare (CBRE Finland Oy 10.12.2021 och GEM Valuation Oy 29.12.2021).

Värderingsutlåtandena finns i bilagematerialet.

Försäljningsprinciper för tomter

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



05.04.2023

Ärende/8

Till KTY-1 tomternas långvariga arrendeavtal inkluderas ett villkor om köpoption. Enligt villkoren har arrendetagaren eller en part som arrendetagaren utsett rätt att köpa tomten när den planerade byggnaden på tomten har godkänts för ibruktagande.

Tomtens försäljningspris bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av enhetspriset 25,11 euro/m² vy. Köpesumman bestäms enligt tomtens byggrätt som anvisas i förslaget till detaljplaneändring nr 12751. Köpesumman bestäms ändå enligt den förverkligade byggrätten, om köpesumman är större än byggrätten som nämns ovan.

Köpesumman bestäms utifrån enhetspriset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda indexpoängtalet.

Affären följer de sedvanliga försäljningsvillkoren samt eventuella tilläggsvillkor bestämda av stadsmiljönämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare.

Om köpoptionen inte utnyttjats inom fem år räknat från början av den långvariga arrendetiden, förfaller den.

Att tomternas försäljningspriser är marknadsmässiga har de säkerställts med de ovannämnda värderingsutlåtandena.

Försäljningspriset för tomten 10594/3 är för tillfället cirka 10 477 500 euro (19 050 m² vy x 550 euro/m² vy) och försäljningspriset för tomten 10594/4 cirka 8 772 500 euro (15 950 m² vy x 550 euro/m² vy).

I YY-tomtens långvariga arrendeavtal inkluderas inget villkor om köpoption.

Det är motiverat att lägga till ett villkor om köpoption i arrendeavtalen för KTY-tomtarna, eftersom hotell- och kontorstomter i regel överläts genom försäljning i enlighet med de riktlinjer för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen fastställde 1.4.2019 (§ 5). Utarrendering med köpoption är möjligt på de tomter som annars skulle kunna överlätas direkt genom försäljning. Dessutom är tomtarna detaljplanemässigt slutförädlade och det finns inte hinder för försäljning.

Behörighet

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 arrendepprinciper som hänför sig till utarrendering av enskilda bostadstomter. Beslutet påverkar inte nuvarande praxis för utarrendering av företagstomter.

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro. Likaså föreskrivs det i förvaltningsstadgan att stadsfullmäktige beslutar om fastställelse av allmänna arrendegrunder för arrendeavtal på över trettio år (7 kap. 1 § 8 punkten).

Efter att stadsfullmäktige har fastställt försäljnings- och arrendepprinciperna 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 försäljning av tomterna med stöd av köpoptionen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen 12751 kartta

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
Reserveringstagaren

Stadsmiljösektorn

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



05.04.2023

Ärende/8

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.03.2023 § 180

HEL 2022-012394 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kalasatamassa sijaitseville asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 mukaisille tonteille seuraavat vuokrausperiaatteet:

- KTY-1 -tonttien 10594/3 (Kaasutehtaankatu, 3 994 m², 19 050 k-m²) ja 10594/4 (Koksikatu, 2 388 m², 15 950 k-m²) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,11 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- YY-tontin 10594/2 (Kaasutehtaankatu, 13 192 m², 12 100 k-m²) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 15,98 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- tontit voidaan vuokrata 31.12.2072 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- hinnoitteluperiaate on voimassa 31.12.2024 saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa hinnoittelua vastaamaan markkinatasoa
- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 mukaisille KTY-1 -tonteille 10594/3 ja 4 seuraavat myyntiperiaatteet:

- vuokralaisella tai tämän määräämällä on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöön otetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,11 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kaup-



05.04.2023

Ärende/8

- pahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainitun osoittamaa rakennusoikeutta suurempi
- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
 - kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekvän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja
 - mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 31.01.2023 § 59

HEL 2022-012394 T 10 01 01 02

Koksikatu, Kaasutehtaankatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kalasatamassa sijaitseville asemakaavan muutosehdotuksen 12751 mukaisille tonteille vahvistetaan seuraavat vuokrauseriaatteet:

- KTY-1 -tonttien 10594/3 (Kaasutehtaankatu, 3 994 m², 19 050 k-m²) ja 10594/4 (Koksikatu, 2 388 m², 15 950 k-m²) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 25,11 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- YY-tontin 10594/2 (Kaasutehtaankatu, 13 192 m², 12 100 k-m²) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavaa 15,98 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja viiden prosentin vuotuista tuottotavoitetta
- tontit voidaan vuokrata 31.12.2072 saakka yritystontit-tiimin päällikön päättämästä ajankohdasta alkaen
- hinnoitteluperiaate on voimassa 31.12.2024 saakka, minkä jälkeen kaupungilla on oikeus tarkistaa hinnoittelua vastaamaan markkinatasoa



05.04.2023

Ärende/8

- muutoin noudatetaan liike- ja toimistoalueen vuokrasopimuslomakkeen ehtoja sekä yritystontit-tiimin päällikön päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että KTY-1 -tonteille 10594/3 ja 4 vahvistetaan seuraavat myyntiperiaatteet:

- vuokralaisella tai tämän määrämällä on oikeus ostaa tontti, kun sille suunniteltu rakennus on hyväksytty käyttöön otetuksi
- tontin myyntihinta perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25,11 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan muutosehdotuksen nro 12751 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin toteutetun rakennusoikeuden mukaan, jos se on edellä mainitun osoittamaa rakennusoikeutta suurempi
- kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla indeksipisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan
- kauppa tehdään noudattaen tavanomaisia myyntiehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai myyntipäätöksen tekvän viranhaltijan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja
- mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

L1110-39

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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