

Helenius Jukka

Lähettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: 13. joulukuuta 2018 17:51
Vastaanottaja: Helenius Jukka
Aihe: Höyläämöntie 16 / Tontti

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Hei Jukka

Pyysit tarkennuksia ja ohessa vastaukseni, josta pitäisi selvitä mitä olemme aikeissa toteuttaa.

Varaus tehtäisiin perustettavan kiinteistöyhtiön Kiinteistö Oy Helsingin Höyläämöntie 16- lukuun, mutta varsinainen vuokrasopimusta tehdessä ko. yhtiön tulee olemaan perustettuna.

Tulevat käyttäjät tulevat toimimaan kiinteistössä joko vuokralaisina tai käyttäjäomistajina, joka määrittyy tarkemmin käyttäjien tarpeiden mukaan.

Tässä vaiheessa hankkeen koordinointi/operointi tehdään Conorin Oy:n toimesta.

Yhteenveto Tavoitteena on kehittää tontille Conorin Monitoimitilat-konseptin mukainen toimitilakiinteistö. Kohderymänä ovat kevyttä tuotekehitys-, tutkimus-, kevyttä kokoonpanoa harjoittavat PK –yritykset, joilla edellä mainittujen tilojen lisäksi on tarvetta toimintaa tukevalle varasto-, näyttely- ja toimistotilalle.

Rakennus Huomioiden tontin sijoittuminen rinteeseen, tarkoituksena on hyödyntää tämän mahdollistamaa tuotannollisten ja varastotilojen sijoittamista sekä 1. kerrokseen että 2. kerrokseen. Näitä kerroksia palvelevat toiminnot on tarkoitettu sijoitettavan rakennuksen 3. ja 4. kerrokseen.

Huomioiden pysäköintitilojen rajallisuus alueella, tutkitaan voidaan rakennuksen kellariin sijoittaa talon käyttöä palvelevat pysäköintitilat.

Kannattavuus arviointi Hankkeen kannattavuuden arvioimiseksi tulisi kohteen luonnossuunnittelu käynnistää ja tämä tulisi saattaa vähintään sille tasolle, että rakennuskustannuksista on mahdollista pyytää urakoitsijoilta tarjoukset.

Alueen vuokrataso on määritettävissä, sillä alueella voimassa olevien vuokrasopimukset ovat varsin hyvin tiedossa ja määritettävissä yhteistyössä Newsec:n ja Jones Lang Lasella:n kanssa.

Käyttäjät Käyttäjä-kantaa on tiedossa, mutta näiden neuvotteluiden käynnistäminen edellyttää että tiedossa vähintään luonnossuunnitelmat sekä kustannustaso tulevista tiloista. Käyttäjien sitoutuminen hankkeeseen on mahdotonta, ellei aikataulu ja kustannukset ole selvillä.

Aiesopimuksien solmiminen on mahdollista aikaisintaan sen jälkeen kun rakennuksen ja maanvuokran kustannukset ovat selvitetty.

Eteneminen

Kannattavuus arviointiin liittyvien suunnittelukulujen johdosta työn käynnistämiseksi tulisi tonttia varten saada solmittua suunnitteluvaraus. Suunnittelukulujen johdosta täytyy siis olla varmuus, että tontti on vuokrattavissa suunnitelmien valmistuttua. Suunnitteluvarauksen tulisi olla voimassa vuoden 2019 loppuun, josta suunnitteluun kuluva aika olisi kesään 2019 saakka, jonka jälkeen voidaan rakentaminen kilpailuttaa.

Käyttäjäneuvottelut voidaan siis käynnistyä syksyllä 2019 ja huomioiden kohderyhmänä olevien yritysten koko, neuvotteluita on useita.

Luonnollisesti mikäli kilpailutuksen jälkeen ilmenee, että kustannustaso ylittää alueen käyvän vuokratason/hintatason, hankkeen toteutukselle ja käyttäjäneuvotteluille ei ole edellytyksiä. Tällöin varaus voidaan purkaa välittömästi, alustavien laskelmien mukaan ja siis ilman tarkempia suunnitelmia emme kuitenkaan näe tätä todennäköisenä. Emme muutoin olisi valmiita investoimiaan kohteen suunnittelukuluihin.

Best regards / Yhteistyöterveisin

[Redacted signature]

Conorin Oy

[Redacted contact information]

www.conorin.fi

www.conorin.com

