



01.03.2023

Ärende/10

§ 60

Arrende- och försäljningsprinciper för kontorstomten 17019/1 (Böle)

HEL 2022-010574 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrende- och försäljningsprinciper för kontorstomten 17019/1 (Bokhållargatan 3, 16 000 m² vy, 2 916 m²) i Böle, som ska utarrenderas på nytt, i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

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
Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ansökan och projektet

Tomten 17019/1 har utarrenderats till Kiinteistö Oy Kirjurinkatu 3 för kontorsbruk fram till 31.12.2025. Arrendetagaren har ansökt om att arrendeavtalet förnyas för 50 år med köpoption.



01.03.2023

Ärende/10

Arrendetagaren har för avsikt att utveckla kontorsbyggnaden för effektivare användning än för närvarande. Arrendetagaren planerar att bygga om och modernisera de nuvarande kontorslokalerna, som huvudsakligen planerats för att användas av en enda aktör, till moderna, flexibla lokaler. Lokalerna erbjuder företag med olika behov verksamhetslokaler av olika storlek med rimliga priser.

När projektet är slutfört kommer det att finnas plats för upp till 1 100 kontorsarbetare i stället för det nuvarande 400. Arrendetagaren avser även att bygga kafé- och affärslokaler i gatunivå. Projektet som en helhet ökar områdets livskraft genom att göra kontorsanvändningen i området mångsidigare och öka antalet arbetsplatser i området. Dessutom är det meningen att ta lokaler på markplansvåningen i aktivare bruk enligt utvecklingsprinciperna för Östra och Västra Böle, som stadsmiljönämnden godkände 8.10.2019 § 493, genom att lägga till kaféer och restauranger på bottenvåningen.

Arrendetagaren är endast villig att investera i projektet om staden utarrenderar tomten på nytt för 50 år och lägger till en köption i arrendeaftalet.

Ansökan med projektbeskrivning ingår i det bifogade materialet.

Detaljplane- och tomtuppgifter

I den gällande detaljplanen nr 8727 hör tomten 17019/1 till ett kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Tomten har en yta på 2 926 m² och byggrätten uppgår enligt planen till 16 000 m² vy.

Det är också tillåtet att placera lokaler för underhållningsändamål samt social- och idrottsverksamhet i kvartersområdet. Under gårdsnivån får man placera lokaler som betjäna parkering, boktryckeri, idrott och kollektivtrafik samt kontor, verkstäder och personalrum med naturlig belysning och motsvarande. Dessutom ska minst 15 % av kvarterets yta reserveras för allmän gångtrafik och på minst 15 % ska affärs-, utställnings-, samlings-, och idrottslokaler eller andra motsvarande lokaler byggas.

Kontorsbyggnaden på tomten har en våningsyta på 18 490 m².

I Generalplan 2016 för Helsingfors är tomten ett innerstadsområde C2.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Arrendeprinciper

Tomten utarrenderas på nytt för cirka 50 år. Arrendeaftalet gäller från ett datum som bestäms senare till 31.12.2072.



Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av ett kvadratmeterpris på 27,62 euro. Arrendet justeras så att det motsvarar levnadskostnadsindex vid utarrenderingen.

I dagens penningvärde (poängantalet $7/2022=2172$ för levnadskostnadsindexet) blir grunden för arrendet då kapitalvärdet 600 euro/m² vy. Årsarrendet blir cirka 554 613 euro med 18 490 m² vy genomförd byggrätt och ett avkastningsmål på fem procent (stadsfullmäktige 1.10.1980, ärende nr 18).

Att arrendet bestäms marknadsmässigt har säkerställts med hjälp av två opartiska värderare (Catella Property Oy 1.10.2021 och Retta Management Oy 9.6.2022). Värderingsinstrumenten ingår i det bifogade materialet.

Tomtens årsarrende stiger vid ny utarrendering, men i enlighet med de riktlinjer för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen godkände 1.4.2019 (§ 220) tas det nya arrendet ut först då den ursprungliga arrendetiden löpt ut. Enligt det gällande arrendeavtalet var årsarrendet år 2022 cirka 288 414 euro.

Försäljningsprinciper

I tomtens arrendeavtal inkluderas ett villkor om köpoption. Arrendetagaren eller en part som arrendetagaren utsett har rätt att köpa tomten när bygglov för den planerade ombyggnaden har beviljats och arbetet inletts. Köpoptionen gäller i tre år från och med undertecknandet av arrendeavtalet, dock så att köpoptionen upphör senast 31.2.2026.

Stadsstyrelsen har 1.4.2019 (§ 220) godkänt Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar. I fråga om försäljning av redan bebyggda tomter som utarrenderats långfristigt följer staden bl.a. en princip enligt vilken den kan sälja enskilda tomter som utarrenderats för företagsverksamhet, om detta är särskilt näringspolitiskt motiverat eller om försäljningen är nödvändig för att målen för tomtöverlåtelse ska nås.

Att inkludera en köpoption i arrendeavtalet är näringspolitiskt särskilt motiverat, eftersom tomtköpet gör ombyggnadsinvesteringen mer lönsam och främjar på så sätt att Östra Böle förnyas och att Böle, där efterfrågan på kontor är stor, får kontorslokaler med rimliga priser.

För att säkerställa stadens intressen säljs tomten inte genast, utan staden ställer ett villkor för att köpoptionen ska kunna realiserars: De förbättringar som arrendetagaren föreslår ska ha inletts innan tomten kan köpas.



Att tomtens försäljningspris är marknadsmässigt har säkerställts med de ovannämnda värderingsinstrumenten. Tomtens försäljningspris med 18 490 m² vy genomförd byggrätt vore för tillfället cirka 11 094 000 euro.

Granskning av markens kapitalvärde

Granskningar av kassaflödet under arrendetiden visar att det årsarrende som staden får för marken utifrån kassaflödets beräknade nettonuvärde skulle leda till att markens kapitalvärde blir cirka 560 euro/m² vy när man beaktar att ett lägre årsarrende tas ut fram till slutet av 2025.

Om villkoren för köptionen uppfylls och tomten säljs blir tomtens kapitalvärde utifrån kassaflödets beräknade nettonuvärde cirka 700 euro/m² vy när fastighetskatteintäkterna beaktas.

Befogenheter och verkställighet av beslutet

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

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 8 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om fastställelse av allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över trettio år.

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då priset överstiger 10 miljoner euro.

När stadsfullmäktige har fastställt arrende- och försäljningsprinciperna 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 utarrendering av tomten med köption.

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, berättiga tomtchefen eller en av tomtchefen bemyndigad person att besluta om försäljningen av tomten med stöd av köptionen.



01.03.2023

Ärende/10

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokraus- ja myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja asemakaavaote

Bilagematerial

- 1 Hakemus ja hankekuvaus
- 2 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)
- 3 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 20 p)

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
Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljösektorn, tjänsten för utveckling av markegendom och tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 101

HEL 2022-010574 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



01.03.2023

Ärende/10

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Pasilassa sijaitsevan, uudelleenvuokrattavan toimistotontin 17019/1 (Kirjurinkatu 3, 16 000 k-m², 2 916 m²) vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 15.11.2022 § 643

HEL 2022-010574 T 10 01 01 02

Kirjurinkatu 3 / Ratamestarinkatu 8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Pasilassa sijaitsevalle, uudelleen vuokrattavalle toimistotontille 17019/1 (Kirjurinkatu 3, 16 000 k-m², 2 916 m²) vahvistetaan liitteen 1 mukaiset vuokraus- ja myyntiperiaatteet.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama valtuutetaan myymään tontti ostooikeuden perusteella.

L1117-62

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Taina Niemeläinen, kiinteistöasiantuntija, puhelin: 310 27335
taina.niemelainen(a)hel.fi