§ 146
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistönkaupan esisopimuksen tekemiseksi ja tonttien myymiseksi (Kaartinkaupunki, Kasarmitori, tontit 3048/2 ja 7)

HEL 2015-003739 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 63/672 497, Pohjoinen Makasiinikatu 9 ja Kasarmikatu 21

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontin 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontin 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) myymisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaa viisisataatuhatta (21 500 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kolmessa osassa.

Käsiraha miljoona (1 000 000) euroa maksetaan, kun kiinteistön kaupan esisopimus allekirjoitetaan.

Kymmenenmiljoonaa (10 000 000) euroa maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään 31.12.2015.

Loput kauppahinnasta, kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa, maksetaan viimeistään 31.12.2016.

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

3

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman, kauppakirjat ovat kaupungin puolesta allekirjoitettavissa ja kun tonteille on saatu poikkeamispäätökset, purkuluvat ja rakennusluvat ja kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lopullinen kauppa tehdään 1.11.2015 mennessä, ellei toisin sovita. Kauppa on edellä mainittujen edellytysten täytyttyä tehtävä viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontti 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontti 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

Käsittely

Juhani Tuuttila: Korjaus esityksen perusteluihin:

Esityksen perustelujen kohdan Hankkeen aikataulu ensimmäiseen kappaleeseen lisätään uusi seuraavan sisältöinen ensimmäinen virke: Arkkitehtitoimisto SARC on laatinut toteille toteutettavasta uudisrakennuksesta suunnitelmat, joiden mukaan toteille rakennettaisiin 16 864 k-m²:n suuruinen liike- ja toimistorakennus.

Esityksen perustelujen kohdan Perustelut toisen kappaleen alkuun lisätään kolme uutta seuraavan sisältöistä uutta virkettä: Varauksensaajien kanssa on saavutettu neuvottelutulos po. tonttien myymisestä 21,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Kauppahinta perustuu laadittujen suunnitelmien mukaiseen 16 864 k-m²:n suuruiseen rakennusoikeuteen. Mikäli tonteille rakennetaan enemmän, kauppahintaa tarkistetaan.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Esisopimusluonnos
2	Kauppakirjaluonnos
3	Kaava 461
4	Kaava 4407

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ostaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2
Muut otteidensaajat	Esitysteksti Liite 1 Liite 2

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontin 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontin 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) myymisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kaksikymmentäyksimiljoonaa viisisataatuhatta (21 500 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kolmessa osassa.

Käsiraha miljoona (1 000 000) euroa maksetaan, kun kiinteistön kaupan esisopimus allekirjoitetaan.

Kymmenenmiljoonaa (10 000 000) euroa maksetaan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä viimeistään 31.12.2015.

Loput kauppahinnasta, kymmenenmiljoonaa viisisataatuhatta (10 500 000) euroa, maksetaan viimeistään 31.12.2016.

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

Ostaja on velvollinen antamaan edellä mainitun vakuuden kaupungille ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista.

3

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan sen jälkeen, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman, kauppakirjat ovat kaupungin puolesta allekirjoitettavissa ja kun tonteille on saatu poikkeamispäätökset, purkuluvat ja rakennusluvat ja kun ne ovat tulleet lainvoimaisiksi. Lopullinen kauppa tehdään 1.11.2015 mennessä, ellei toisin sovita. Kauppa on edellä mainittujen edellytysten täytyttyä tehtävä viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 3048 tontti 2 (osoite Pohjoinen Makasiinikatu 9, kiinteistötunnus 91-3-408-2) ja korttelin 3048 tontti 7 (osoite Kasarmikatu 21, kiinteistötunnus 91-3-408-7) Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:lle (Y-tunnus 2683399-1) liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

Tiivistelmä

Kiinteistövirasto on neuvotellut esisopimuksen tekemisestä Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21:n omistajien Ahlström Capital Oy:n ja HGR Property Partners Oy:n kanssa rakennusviraston nykyisten toimitilojen tonttien myymisestä 21 500 000 euron hintaan.

Rakennusvirasto siirtyy väliaikaisiin tiloihin viimeistään 1.11.2015. Tonteilla sijaitseva nykyinen, käyttöikänsä lopussa oleva toimistorakennus on tarkoitus purkaa. Tilalle rakennetaan uusi toimitilarakennus, johon sijoittuu pääkäyttäjänä Asianajotoimisto Roschier.

Kauppa on kaupungin kannalta perusteltu, sillä sen seurauksena vanhan ja heikkokuntoisen virastotalon tilalle saadaan erittäin korkeatasoinen uusi toimisto- ja liikerakennus kaikkein vaativimpien asiakkaiden käyttöön. Samalla kauppa toteuttaa osaltaan 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta sekä kaupunginhallituksen 16.12.2013 (1360 §) antamaa kehotusta myydä teknisten virastojen käytössä nykyisin olevat rakennukset ja tontit.

Esittelijän perustelut

Tonttien varaus

Myytäviksi esitettävät tontit on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 10.11.2014 (1173 §) Ahlström Capital Oy:lle ja HGR Property Partners Oy:lle toimitilahanketta varten 30.6.2016 saakka.

Hankkeen aikataulu

Ostaja hakee uudisrakennusta varten tarvittavan rakennusluvan ja muut hankkeen edellyttämät luvat heti esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Rakennusviraston käyttö nykyisissä tiloissa päättyy 31.10.2015, ja ostajan tavoitteena on käynnistää vanhan rakennuksen purku heti marraskuun 2015 alussa.

Lopullinen kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa rakennusluvan ja myyntipäätöksen tultua lainvoimaisiksi 1.11.2015 mennessä ja viimeistään 31.12.2015.

Esisopimusluonnos on liitteenä nro 1 ja kauppakirjaluonnos liitteenä nro 2.

Tietoja ostajasta ja uudisrakennukseen sijoittuvasta pääkäyttäjästä

Kiinteistö Oy Kasarmikatu 21 on Ahlström Capital -konserniin perustettava konserniyhtiö, jonka omistavat yhdessä Ahlström Capital Oy ja HGR Property Partners Oy.

Ahlström Capital Oy on yksi Suomen suurimmista sijoitusyhtiöistä ja se tuottaa osakkeenomistajilleen arvoa sijoittamalla teollisiin yrityksiin, pörssiyhtiöihin ja kiinteistöihin. Ahlström Capital -konsernin taseen loppusumma on miljardi euroa ja konsernin vuotuinen liikevaihto 1,4 miljardia euroa. Ahlström Capitalin portfolioon kuuluvat merkittävät omistukset pörssiyhtiöissä Ahlström Oyj, Munksjö Oyj ja Outokumpu Oyj. Lisäksi portfolioon kuuluvat suorat teolliset sijoitukset, kuten omistukset Destia Oy:ssä, Enics AG:ssa ja ÅR Packaging Groupissa,

sekä merkittävät kiinteistö- ja metsäomaisuudet. Portfolioyhtiöiden maailmanlaajuinen yhteenlaskettu henkilömäärä on yli 27 000.

HGR Property Partners Oy on kotimainen kiinteistösijoitus- ja kehitysyhtiö, joka sijoittaa pääkaupunkiseudulla sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja kehityshankkeisiin. HGR Property Partners Oy kuuluu Pohjolan Kiinteistökehitys -konserniin. Vuoden 2013 tilinpäätöksessä konsernin taseen loppusumma oli 17,4 miljoonaa euroa ja liikevaihto 7,3 miljoonaa euroa. Yhtiö toimii aina yhdessä sijoittajakumppanin kanssa. Tällä hetkellä sijoituskumppaneita ovat ruotsalainen pääomarahasto Sveafastigheter ja Ahlström Capital Oy. Yhdessä sijoituskumppaneiden kanssa HGR Property Partners Oy omistaa useita kiinteistöjä mm. Helsingissä ja Espoossa. Yhtiön organisaatio vastaa hankkeiden rahoituksesta, kehittämisestä, markkinoinnista, käyttäjäratkaisujen luomisesta ja lopputuotteen toteuttamisesta.

Rakennettavaan uuteen toimistotaloon tulee Asianajotoimisto Roschierin pääkonttoritoiminnot. Roschierin henkilöstömäärä on yhteensä 335, joista 225 on lakimiehiä. Yhtiöllä on toimistot Helsingissä, Tukholmassa ja Vaasassa. Uuteen toimistotaloon sijoittuvat kaikki Roschierin Helsingin toiminnot. Lisäksi rakennuksen käyttäjiksi on tulossa muita yrityksiä, joita ei ole vielä julkaistu.

Asemakaavatiedot

Yleiskaavassa tontit ovat keskustatoimintojen aluetta, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Tontilla 3048/2 on voimassa asemakaava nro 461, jonka keisarillinen senaatti on vahvistanut 23.8.1836. Kaavassa ei ole kaavamääräyksiä.

Tontilla 3048/7 on voimassa asemakaavan muutos nro 4407, joka on hyväksytty kiinteistöviraston asemakaavaosastolla 31.3.1958 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 26.6.1958. Tontti on toimistotontti, johon saa rakentaa asuinhuoneistot kiinteistön hoitohenkilökunnalle.

Tontin 3048/2 pinta-ala on 1 510 m² ja sille on rakennettu 6 003 k-m². Tontin 3048/7 pinta-ala on 1 522 m² ja rakennusoikeus 8 004 k-m².

Molemmat tontit ovat rakennuskiellossa kaavan laatimista tai muuttamista varten.

Kopiot asemakaavoista ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Purettava toimistorakennus

Tonteilla sijaitsee tällä hetkellä rakennusviraston käytössä oleva toimistorakennus, jossa on yhteensä 14 007 k-m² toimistotilaa. Tilakeskuksen laatiman selvityksen mukaan rakennuksen käyttöikä on lopussa.

Vanhan rakennuksen purkaminen on teknisesti erittäin vaativaa ja maksaa ostajan tilaaman arvion mukaan noin 2,5 miljoonaa euroa. Lisäksi purkamisen edellyttämät tuentatyöt maksavat noin 1,3 miljoonaa euroa.

Rakennusviraston korvaavat tilat

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 19.3.2015 (116 §) esittää kaupunginhallitukselle, että korvaavat tilat rakennusvirastolle vuokrataan Elimäenkatu 5:ssä sijaitsevasta toimistorakennuksesta, jonka omistavat Op-henkivakuutus Oy, Op-eläkekassa ja Op-eläkesäätiö.

Perustelut

Kaupunginhallitus kehotti kiinteistövirastoa 16.12.2013 (1360 §) ryhtymään toimiin, jotta teknisten virastojen käytössä nykyisin olevat rakennukset ja tontit saadaan hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla ne mahdollisimman tehokkaasti.

Esitetty kauppahinta on noin 1 275 euroa/k-m². Kohteen arvosta on saatu Newsec Valuation Oy:n 15.8.2014 päivätty lausunto. Sen perusteella voidaan todeta, että edellä esitetty kauppahinta on kohteen sijainti ja käyttötarkoitus huomioon ottaen alueen käyvän hintatason mukainen. Kauppahinnan lisäksi ostaja vastaa myös nykyisen rakennuksen purkukustannuksista ja ympäröivien rakennusten tuentatöistä. Näiden kustannukset ovat yhteensä noin 3,8 miljoonaa euroa.

Esittelijä pitää tonttien myymistä kaupungin edun mukaisena. Kauppa toteuttaisi osaltaan vuodelle 2015 talousarviossa asetettua 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159

hanneli.alho(a)hel.fi

Liitteet

1	Esisopimusluonnos
2	Kauppakirjaluonnos
3	Kaava 461
4	Kaava 4407

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Liite 1
	Liite 2
Muut otteidensaajat	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2