



07.12.2015

Kaj/1

§ 1172

**V 20.1.2016, Tonttien myynti Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle
(tontit45199/2 ja 3, Vartiokylä, Roihupelto)**

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45199 tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m², osoite Tulppatie 2) ja korttelin nro 45199 tontin nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m², osoite Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle seuraavin ehdoin.

1

Kauppahinta on 18,50 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 353 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 353 euroa/k-m²

2

Kauppa voidaan tehdä sen jälkeen, kun tontille toteutettavat rakennukset ovat valmistuneet ja otettu käyttöön.

3

Kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2020.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



07.12.2015

Kaj/1

- 1 Kartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11682

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle on ollut varattuna Roihupellon teollisuusalueelta tontti 45199/3 toimitilarakennusta varten ja sen lisäksi määräala tontista 45199/2 asiakaspysäköintialuetta varten. Kiinteistölautakunta päätti 26.11.2015 (561 §) jatkaa varausta vuodella 31.12.2016 saakka.

Kiinteistölautakunta esitti samalla, että se oikeutettaisiin jatkossa myymään varatut ja nyt tilapäisesti vuokratut nykyisen asemakaavan mukaiset tontit. Esitetyin myyntiperustein myytäväksi esitettävien alueiden hinta olisi nykyisellä hintatasolla vähintään noin 10,6 miljoonaa euroa. Myynti olisi mahdollista sen jälkeen, kun tontille suunniteltavat rakennukset ovat valmistuneet, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Esittelijän perustelut

Vuokraukset

Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 on tontin 45199/3 vuokralainen. Sopimus on tehty ajalle 1.10.1981 - 31.12.2015. Broman Group Oy omistaa kiinteistöyhtiön. Kiinteistölautakunta jatkoi vuokralaisen hakemuksesta vuokrasopimusta vuoden 2045 loppuun. Rakennusta remontoidaan parhaillaan ja siihen avataan keväällä 2016 uusi Motonet-myymäla.

Tontista 45199/2 kiinteistölautakunta päätti samoin vuokrata vuoden 2045 loppuun karttaliitteessä 1 merkinnällä B osoitetun 5 406 m²:n suuruisen määräalan pysäköintialuetta varten. Määräala sijaitsee tontin keskellä. Sen etelä- ja pohjoispuolelle karttaliitteessä merkinnöillä A ja C osoitetuille alueille on tarkoitus toteuttaa liikerakennukset. Pysäköintialue toimii korttelin yhteisenä asiakaspysäköintialueena sekä mahdollisesti sen lisäksi osittain myöhemmin näiden nykyiselle tontille 45199/2 toteutettavien liikerakennusten veloitautopaikkoina.



Näiden karttaliitteessä merkinnöillä A ja C osoitettujen tontin 45199/2 osien varausta Broman Group Oy:lle on kiinteistölautakunnan päätöksin jatkettu 31.12.2016 saakka.

Tontille 45199/2 alueille A ja C toteutettavien rakennusten suunnittelua jatketaan ja vuokrausesitykset niiden osalta viedään myöhemmin kiinteistölautakuntaan.

Tonttien 45199/2 ja 3 myyntiesitys

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa tontit 45199/2 ja 3 on osoitettu merkinnällä KL liikerakennusten korttelialueen tonteiksi. Tontin 45199/2 rakennusoikeus on 20 000 k-m² ja tontin 45199/3 rakennusoikeus 10 000 k-m². Kopio asemakaavasta on liitteenä 2.

Tontin 45199/2 pinta-ala on 12 164 m² ja tontin 45199/3 pinta-ala on 13 278 m².

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu tonttien kaupasta. Kaupunginvaltuustolle esitetään nyt, että se oikeuttaisi kiinteistölautakunnan jatkossa myymään tontit niiden vuokrauserusteena olevasta yksikköhinnasta, joka on voimassa olevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaan n. 353 euroa/k-m². Kauppahintaa tarkistettaisiin kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla ja kauppahinta olisi vähintään 353 euroa/k-m².

Kaupat tulisivat tehtäviksi vasta tontille toteuttavien rakennusten valmistumisen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Tontin 45199/2 kauppahinta olisi vähintään 7,06 miljoonaa euroa ja tontin 45199/3 kauppahinta vähintään 3,53 miljoonaa euroa.

Esitetty hinta on kaupungin käytettävissä olevan hinta-arvion mukainen ja kaupungin kannalta hyväksyttävä.

Lopuksi

Tontit 45199/2 ja 3 on tarkoituksenmukaista myydä edellyttäen, että niille suunniteltavat liikerakennukset ovat valmistuneet tonttien näin tultua asemakaavan mukaisesti toteutetuiksi. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



07.12.2015

Kaj/1

Liitteet

- 1 Kartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11682

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.11.2015 § 561

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, 91/677 502; Putkitie 3, Tulppatie 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45199/3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m², osoite Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) toimitilarakennusta varten ajalle 1.1.2016 - 31.12.2045 seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 346 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden toisen neljänneksen alusta seuraavan kalenterivuoden ensimmäisen neljänneksen loppuun laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.



Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 121 082 euroa.

Vuokraa peritään toteutuneen rakennusoikeuden perusteella.

$(6\,861\text{ k-m}^2 \times 18,50\text{ e} \times 19,08) \times 5\%$

Ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on siten 151 352 euroa.

2

Muilta osin noudatetaan liitteen 2 mukaisia ehtoja.

(L1145-58)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontille 45199/2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m², osoite Tulppatie 2) sijoittuvan 5 406 m²:n suuruisen, liitekartan 1 mukaisen määräalan (kartalla alue B) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) pysäköintialuetta varten ajalle 16.11.2015 - 15.11.2045 seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 708 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 13 509 euroa.

$(5\,406\text{ m}^2 \times 2,62\text{ e} \times 19,08) \times 5\%$

Ajalta 16.11.2015 - 31.3.2017 perittävä vuokra on siten 18 575 euroa.

2

Muilta osin noudatetaan liitteen 3 mukaisia ehtoja.

(L3145-16)

C



Kiinteistölautakunta päätti jatkaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45199/2 (os. Tulppatie 2, pinta-ala 12 164 m²) varausta Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) tilaa vievää liikekeskushanketta varten 31.12.2016 saakka entisin ehdoin.

(L1145-54R)

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontti nro 2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m², osoite Tulppatie 2) ja korttelin 45199 tontti nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m², osoite Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) seuraavin ehdoin.

1

Kauppahinta on 18,50 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 353 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 353 euroa/k-m²

2

Kauppa voidaan tehdä sen jälkeen, kun tontille toteutettavat rakennukset ovat valmistuneet ja otettu käyttöön.

3

Kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2020.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



07.12.2015

Kaj/1

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 29.07.2015 § 183

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Tulppatie 2

Päätös

Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontista 2 noin 5 000 m²:n suuruisesta määräalasta Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) tehtyä lyhytaikaista vuokrausta (yritystonttitoimiston päällikkö 13.3.2015 § 57) sekä muuttaa sen ehtoja 16.7.2015 alkaen seuraavasti:

Uudet ja muutetut ehdot:

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen

Vuokra-aika

Vuokra-aikaa jatketaan 15.12.2015 saakka.

Vuokra ja vuokran maksu

1 041,67 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 16.7.2015 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-alueella koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

2



Vuokralainen on tietoinen, että alueella pitää suorittaa maaperätutkimuksia, jotka saattavat aiheuttaa viivästyksiä rakennustöiden tekemiseen.

Kaupunki ei vastaa haitasta tai vahingosta, mikä vuokralaiselle saattaa aiheutua töiden viivästymisestä.

3

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla yritystonttitoimiston päällikkö päätti kumota 28.7.2015 (§ 181) tekemänsä, samaa vuokra-aluetta koskevan päätöksen.

(L1145-56)

Päätöksen perustelut

Vuokralainen on hakenut oikeutta aloittaa tontin paalutus- ja maanrakennustyöt omalla riskillään. Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä esitetään kiinteistölautakunnalle syksyllä 2015.

Nyt tehtävällä päätöksellä täsmennetään vuokrasopimuksen jatkamisen ja muuttamisen sanamuotoa. Päätöksen keskeinen sisältö ei muutu verrattuna yritystonttitoimiston päällikön 28.7.2015 § 181 tekemään päätökseen.

Kartta vuokra-alueesta on liitteenä 1 ja yritystonttitoimiston päällikön päätökset 13.3.2015 § 57 ja 27.8.2015 § 181 liitteinä 2 ja 3.

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 28.07.2015 § 181

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 13.03.2015 § 57

Lisätiedot

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