



08.08.2016

Kaj/7

§ 670

V 31.8.2016, Vuokraus- ja myyntiperusteet toimistotontille (Vallila, tontti 22403/2)

HEL 2016-006505 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellut tontit nro 2, 3, 4 ja 5 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron kerrosneliömetrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta.

Vuokraa peritään tonttien rakennuslupien osoittaman toimitilakerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltäviä vuokraa peritään tonttien pitkäaikaisen vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Vuokralaisella on tontteihin osto-oikeus, joka raukeaa, mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty kolmen (3) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennuslupan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään tonteista vuokralaiselle maanvuokrasopimuksessa myönnettävään osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokraus- ja myyntiehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.



08.08.2016

Kaj/7

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Varauspäättös

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut NCC Property Development Oy:lle toimistokorttelista nro 22403 (31 500 k-m²) ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen suunnittelua varten tonttijaon mukaiset tontit 2 ja 3, joiden kerrosala on yhteensä 16 650 k-m².

Kaupunginhallituksen varauspäättöksen mukaan varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös saman korttelin tonteille 4 ja 5 (14 850 k-m²) kolmannen ja neljännen rakennusvaiheen suunnittelua varten, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai kiinteistökaupan 31.12.2016 mennessä.

Ensimmäisen vaiheen toimistorakennuksen tontin 22403/2 (noin 2 365 m², 10 050 k-m²) rakennuslupa on vireillä ja tontin maanrakennustyöt on aloitettu heinäkuussa.

Ehdotuksen mukaan kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan toimistokorttelin nro 22403 tontit 31.12.2070 saakka. Vuokrausperusteeksi ehdotetaan yksikköhintaa 26 euroa/k-m² (lokakuu 1951, indeksi 100). Tämä vastaa tämän hetken (toukokuu 2016, indeksi 1912) pääoma-arvoa noin 500 euroa/k-m².



Vuokrasopimukseen ehdotetaan sisällytettäväksi osto-oikeus, joka on voimassa kolme vuotta pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Osto-oikeuden esitetään perustuvan vuokrausperusteeksi ehdotettavaan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Nyt vuokrattavan tontin 22403/2 kauppahinta olisi näin noin 5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

NCC Property Development Oy pyytää 30.5.2016 päivätyssä hakemuksessaan, että yhtiölle vuokrataan perustettavan yhtiön lukuun pitkäaikaisella 50 vuoden maanvuokrasopimuksella Vallilassa sijaitseva toimistotontti 22403/2 (10 050 k-m²) toimistotaloja varten.

Kortteliin on jatkossa tarkoitus toteuttaa toimistorakennukset neljässä eri rakennusvaiheessa, joista nyt on kysymyksessä ensimmäinen. Tontin rakennuslupa on vireillä ja tontin maanrakennustyöt on aloitettu heinäkuussa.

Hakemus liitteineen on liitteenä 1.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12212

Pasilan konepajan osa-alueelle 6 on hyväksytty 28.3.2014 voimaan tullut asemakaavan muutosehdotus nro 12212, jossa toimistorakennusten kortteliin nro 22403 on osoitettu yhteensä 31 500 k-m² rakennusoikeutta. Kortteliin on laadittu tonttijako, jolla se on jaettu tonteiksi 2, 3, 4 ja 5.

Kortteliin laaditun viitesuunnitelman mukaan Sturenkadun laitaan rakentuu vaiheittain kampiakselin tapaan kiemurteleva massa, jonka rakentaminen on mahdollista tontti tontilta vaiheittain rakennuskokonaisuuksien vaatimalla tavalla.

Asemakaavakartta ja tonttijakokartta nro 12784 ovat liitteenä 2 ja havainnekuva liitteenä 3.

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2015 (1020 §) jatkaa NCC Property Development Oy:n Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallilan) toimistorakennusten korttelin nro 22403 varausaikaa toimistotalon jatko-suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavasti:

1

Varattu kerrosalan määrä on 16 650 k-m², mikä vastaa tontteja 2 ja 3 ja rakennusvaiheita 1 ja 2 Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun kulmauksessa Sturenkadun laidalla.



08.08.2016

Kaj/7

2

Tonteille rakennettavat toimistotalot on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa.

3

Varauksensaajalle tullaan esittämään varausta myös rakennusoikeudeltaan yhteensä 14 850 k-m²:n suuruisille tonteille 4 ja 5, eli kolmannelle ja neljännelle rakennusvaiheelle, mikäli varauksensaaja allekirjoittaa nyt varatusta kerrosalasta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai myyntisopimuksen 31.12.2016 mennessä.

Varauspäätös on liitteenä 4.

Vuokrausperuste- ja osto-oikeusehdotus

Koska tontin 22403/2 pitkäaikainen vuokraaminen tulee ajankohtaiseksi niin pian kuin varsinaiset rakennustyöt tontilla alkavat, tontille, ja samalla koko kortteliin, on perusteltua vahvistaa vuokrausperusteet.

Samalla ehdotetaan, että vuokrattavien tonttien vuokrasopimukseen otettaisiin ehto vuokralaisen määräaikaisesta osto-oikeudesta.

Korttelin nro 22403 toimistotonttien vuosivuokrat tulisi määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta. Vuokraa peritään tonttien rakennusluvien osoittaman toimitilakerrosalan mukaan.

Vuokralaisella on ehdotuksen mukaan tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa kolme (3) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraajan alkamisesta ja raukeaa sen jälkeen, mikäli sitä ei ole käytetty.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Vertailutietoa maanvuokran ja osto-oikeushinnan määrittämiseen

Vertailutietona mainittakoon, että kaupunginhallitus päätti 9.11.2015 (1079 §) oikeuttaa lautakunnan myymään Lindström Invest Oy:lle Sörnäisten toimistotontin 10576/1 (12 000 k-m², Hermannin rantatie 6) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100”



08.08.2016

Kaj/7

pistelukua 100 vastaavaa toimistokerrosalan yksikköhintaa 25 euroa/k-m², joka nykyhintatasossa on 478 euroa/k-m².

Nyt esitetty Vallilan korttelin nro 22403 tonttien myyntihinta vastaa myös Newsec Evaluation Oy:n tekemän ja vuonna 2016 valmistuneen hintaselvityksen mukaista käypää arvoa ko. alueella.

Tontin 22403/2 kauppahinta olisi tällä hetkellä noin 5 miljoonaa euroa (10 050 k-m² x 26 e/k-m² x 19,12).

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Samalla ehdotetaan, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään osto-oikeuden mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään niiden lisäehdot.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaavakartta ja tonttijakokartta
- 3 Havainnekuva
- 4 Varauspäätös

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Kiinteistölautakunta

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria



08.08.2016

Kaj/7

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 309

HEL 2016-006505 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 75/675 496, Aleksis Kiven katu 17

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellun tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-410-5-0-M622, pinta-ala noin 2 365 m², rakennusoikeus 10 050 k-m²) toimistotaloja varten seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika alkaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta alkaen ja on voimassa 30.6.2046 saakka.

Vuokra-aika alkaa viimeistään sinä päivänä, jolloin maanrakennustyöt tontilla aloitetaan.

2

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 13 065 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 31.3.2018 saakka 249 803 euroa.

3

Vuokralaisella on oikeus hakea kiinteistölautakunnan tekemän tontin 22403/2 pitkäaikaista vuokrausta koskevan päätöksen nojalla rakentamista koskevat viranomaisluvut ja muut luvat.



08.08.2016

Kaj/7

4

Vuokralaisella on ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista oikeus omalla riskillään aloittaa tontilla 22403/2 maanrakennustyöt.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen ja vuokranantajan välillä ei saada aikaan.

Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan kunnostamaan ja siistimään vuokra-alueen ja työmaan käytössä olleet katu- ja muut yleiset alueet vuokranantajan antamien ohjeiden, hyvän rakentamistavan sekä hanketta varten saatujen lupien mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen viemään pois myös työmaan käytössä olleet rakennelmat, rakenteet, johdot ja laitteet.

5

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 5 olevan vuokrasopimuslomakkeen ehtoja.

(L1122-7)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22403 suunnitellut tontit nrot 2-5 lautakunnan määräämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron kerrosneliömetrihintaa tonttien toimitilakerrosalan osalta.

Vuokraa peritään tonttien rakennuslupien osoittaman toimitilakerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Vuokralaisella on tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa kolme (3) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.



08.08.2016

Kaj/7

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen toimitilakerrosalan yksikköhintaan 26 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty kolmen (3) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-oikeus.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tonteista vuokralaiselle myönnettävään osto-oikeuteen perustuvat lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi