



14.09.2011

Kaj/23

§ 157

Vuokraus- ja myyntiperusteet Ruskeasuon kahdelle toimistotontille

HEL 2011-000437 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16748 tontit (KT) nro 3 (noin 2 939 m², 12 000 k-m²) ja 4 (noin 3 414 m², 12 000 k-m²) toimistorakennuksia varten lautakunnan määräämistä ajankohdista alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra määräytyy viiden prosentin korkokannan mukaan.

2

Toimistotontin vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa tontti sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöön otetuksi hyväksyty.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 32 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavamuutoksen nro 11865 osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavamuutoksen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, oikeus raukeaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään osto-oikeuden mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppojen lisäehdot.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pöytäkirjanote
- 2 Havainnekuva
- 3 Kiinteistölautakunnan muistio 31.5.2011
- 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta nro 11865
- 5 Oheismateriaali

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16748 tontit (KT) nro 3 (noin 2 939 m², 12 000 k-m²) ja 4 (noin 3 414 m², 12 000 k-m²) toimistorakennuksia varten lautakunnan määräämistä ajankohdista alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra määräytyy viiden prosentin korkokannan mukaan.

2

Toimistotontin vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa tontti sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöön otetuksi hyväksyty.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 32 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy



asemakaavamuutoksen nro 11865 osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavamuutoksen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, oikeus raukeaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään osto-oikeuden mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppojen lisäehdot.

Esittelijä

Ruskeasuon Mannerheimintien toimistotontteille 16748/3 ja 4 ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrausperusteet, koska niiden rakentaminen on ajankohtaista.

Molemmat tontit on varattu business park -tyyppisten toimistotalohankkeiden suunnittelua varten, tontti 16748/3 NCC Property Development Oy:lle varten 31.12.2011 saakka ja tontti 16748/4 Pöyry CM Oy:lle 30.6.2012 saakka.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa Ruskeasuolle Mannerheimintien itälaitaan entisen bussivarikon alueelle on osoitettu toimisto- ja hotellikortteli nro 16748. Korttelin pinta-ala on noin 17 000 m² ja se jakautuu kuuteen ohjeelliseen tonttiin. Tonttien kerrosluvut ovat VII ½ - VIII ja tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 68 500 k-m². Julkisivumateriaaliksi on määritelty kiviaines ja väriksi pääosin punainen, keltainen tai ruskea kuten jo korttelin eteläpuolelle rakennetussa Mannerheimintien toimistotalorivissä.

Kahdeksan ja puolikerroksiselle pohjoisemmalle toimistotontille (KT) 16748/3 (2 939 m²) on osoitettu 12 000 k-m² rakennusoikeutta ja tämän eteläpuolella olevalle saman korttelin kahdeksankerroksiselle toimistotontille (KT) nro 4 (3414 m²) samoin 12 000 k-m².



14.09.2011

Kaj/23

Asemakaavakartta ja havainnekuva ovat esityksen liitteinä.

Vuokrausperusteet ja osto-optio

Tonteille ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrausperusteeksi virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa, mikä nykyarvoltaan vastaa noin 580 euroa. Vuokran perusteeksi ehdotettava hinta on sama, jota sovelletaan samassa korttelissa parhaillaan rakenteilla olevan Mannerheimintien ja Hakamäentien kulman Skanskan Suomen pääkonttorin toimistotontin 16748/1 vuokrauksessa. Vuokrasopimukset ehdotetaan tehtäväksi vuoden 2070 loppuun.

Lisäksi molempien tonttien pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen ehdotetaan sisällytettäväksi vuokralaisen osto-oikeutta tarkoittava ehto. Sen mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti viiden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien vuokranmaksun perusteena olevasta ja indeksiin sidotusta yksikköhinnasta. Osto-oikeus tulisi voimaan sen jälkeen, kun tontti on rakennettu ja käyttöön otettu.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pöytäkirjanote
- 2 Havainnekuva
- 3 Kiinteistölautakunnan muistio 31.5.2011
- 4 Ote voimassa olevasta asemakaavasta nro 11865

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.08.2011 § 700

HEL 2011-000437 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin nro 16748 tontit (KT) nro 3 (noin 2 939 m², 12 000 k-m²) ja 4 (noin 3 414 m², 12 000 k-m²) toimistorakennuksia varten lautakunnan



määräämistä ajankohdista alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra määräytyy viiden prosentin korkokannan mukaan.

2

Toimistotontin vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa tontti sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöön otetuksi hyväksyty.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 32 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavamuutoksen nro 11865 osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavamuutoksen osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-oikeutta ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, oikeus raukeaa.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään osto-oikeuden mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppajen lisäehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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