



31.5.2011

1

ESITYKSEN TEKEMINEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE RUSKEASUON MANNERHEIMINTIEN KAHDEN TOIMISTOTONTIN VUOKRAUSPERUSTEISTA (TOIMISTOTONTIT 16748/3 JA 4)

Kv 2011-1159

Kiinteistökartta G5 P1, Mannerheimintie 111 ja 113, Nauvontie 12 ja 14

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Ruskeasuon Mannerheimintien toimistotonttien nro 16748/3 ja 4 vuokrausperusteiden määräämistä niin, että vuokra-aika on 31.12.2070 saakka ja tonttien vuokra perustuu alueen toimistotonttien käypään pääoma-arvoon 578 euroa/k-m² (ind. 1807).

Lisäksi molempien tonttien pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen esitetään sisällytettäväksi osto-optio. Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa tontti viiden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien edellä mainitun vuokran perusteena olevan ja indeksiin sidotun yksikköhinnan perusteella. Osto-optio astuisi voimaan sen jälkeen, kun tontti on rakennettu ja käyttöön otettu.

Voimassa oleva asemakaavamuutos

Voimassa oleva asemakaavamuutos nro 11865 mahdollistaa toteuttaa Ruskeasuolle Mannerheimintien itälaitaan entisen bussivarikon alueelle toimisto- ja hotellikorttelin 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 toteutussa Mannerheimintien toimistotalorivissä.

Nyt esityksen kohteena olevalle pohjoisemmalle toimistotontille (KT) nro 16748/3 (2939 m²) on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m² kerrosluvun ollessa VIII ½. Tämän eteläpuolelle on osoitettu toimistotontti (KT) nro 16748/4 (3414 m²), jonka rakennusoikeus on myös 12 000 k-m² suurimman sallitun kerrosluvun ollessa VIII.

Kartta asemakaavamuutoksesta ja havainnekuva ovat esityksen liitteinä 1 ja 2.



31.5.2011

Toimisto- ja hotellikorttelin varaukset, vuokraukset sekä toteutustilanne

Kiinteistölautakunta päätti 8.4.2010 vuokrata Skanskan perustamille Kiinteistö Oy Helsingin Kathy ja Kiinteistö Oy Helsingin Neptun -nimisille yhtiöille korttelissa nro 16748 sijaitsevan toimistotontin nro 1 (16 000 k-m²) Skanskan Suomen pääkonttoria ja toimistotaloa varten 9.4.2010 - 31.12.2070. Rakennuksen runkotyöt on lähes suoritettu.

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2009, 855 § varata 31.3.2012 saakka edellä mainitun tontin eteläpuolella olevan toimistotontin (17 000 k-m²) Skanska Oy:lle ja Skanska Commercial Development Finland Oy:lle toimistohankkeen suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus päätti 3.12.2007, 1556 § varata 30.6.2009 saakka korttelissa nro 16748 sijaitsevan toimistotontin nro 16748/3 (12 000 k-m²) NCC Property Development Oy:lle business park-tyyppisen toimistotalon suunnittelua varten ja Norgani Hotels ASA:lle hotellitontin nro 16748/5 (13 000 k-m²) hotellin suunnittelua varten. Lautakunta päätti puolestaan 11.1.2011, 23 § jatkaa NCC Property Development Oy:lle tehtyä varausta 31.12.2011 saakka entisin ehdoin. Norgani Hotels ASA ei ole hakenut varauksen jatkamista, joten sen varaus tonttiin nro 16748/5 on rauennut.

NCC Property Development NCC on tänä keväänä käydyissä neuvotte- luissa ilmoittanut, että em. tontin nro 16748/3 rakentaminen voisi to- dennäköisesti alkaa jo tulevan syksyn aikana.

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2008, 1534 § varata 30.6.2010 saakka korttelissa nro 16748 sijaitsevan toimistotontin nro 16748/4 Evata De- velopment Oy:lle (12 000 k-m²) pientoimistotalon suunnittelua varten. Lautakunta päätti puolestaan 21.9.2010, 609 § jatkaa Evata Develop- ment Oy:lle tehtyä varausta business park -tyyppisen pientoimistokes- kuksen suunnittelua varten 30.6.2011 saakka entisin ehdoin kuitenkin siten muutettuna, että varaus merkitään Pöyry CM Oy:n nimiin liiketoi- mintakaupan johdosta.

Vuokrausperusteet ja osto-optio

Kiinteistölautakunta pitää tarkoituksenmukaisena, että Ruskeasuon Mannerheimintien toimistotonteille nro 16748/3 ja 4 määrätään tässä vaiheessa vuokrausperusteet niin, että vuokra-aika on 31.12.2070 saakka ja tonttien vuokra perustuu alueen käypään pääoma-arvoon 578 euroa/k-m² (ind. 1807).



31.5.2011

Molempien tonttien pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen tulisi sisällyttää osto-optio. Tontin vuokralaisella olisi oikeus ostaa tontti viiden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien em. vuokran perusteena olevan ja indeksiin sidotun yksikköhinnan perusteella. Osto-optio astuisi voimaan sen jälkeen, kun tontti on rakennettu ja käyttöön otettu.

Kiinteistölautakunta toteaa, että esityksen kohteena oleva toimistotontti nro 16748/3 on varattu NCC Property Development Oy:lle 31.12.2011 saakka ja toimistotontti nro 16748/4 Pöyry CM Oy:lle 30.6.2011 saakka. Lautakunta pitää tarkoituksenmukaisena kummallekin tontille vuokrausperusteiden vahvistamista, jotta tonttien pitkäaikainen vuokraaminen ja rakentamisen käynnistäminen on mahdollista nopealla aikataululla. Lisäksi kiinteistölautakunta toteaa, että edellä tonteille esitetty vuokraus- ja osto-optiohintaa vastaa Mannerheimintien pohjoispään käypää toimistotontin hintaa (578 euroa/k-m², ind. 1807) ja vastaavin kaupunginvaltuuston vahvistamin ehdoin on kiinteistölautakunta vuokrannut vuonna 2009 Skanskalle samassa korttelissa parhaillaan rakenteilla olevan Mannerheimintien ja Hakamäentien kulman toimistotontin nro 16748/1 Skanskan Suomen pääkonttoria varten.