



12.11.2014

Kaj/9

## § 353

### Käpylästä Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91:lle vuokratun tontin vuokrausperusteet (Tontti 25847/2)

HEL 2014-008046 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25847 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja liikekerrosalan osalta.

Vuokraa peritään rakennetun ja rakennettavan tontin pääkäyttötarkoitusten mukaisen kerrosalan osalta.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kopio voimassa olevasta asemakaavakartasta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hakemus vuokrasopimuksen pidentämiseksi



Amer-yhtiöiden vuonna 1987 pääkonttoriksi valmistunut rakennus Mäkelänkadun ja Koskelantien risteyksessä on tyhjentynyt nykyisten vuokralaisten muutettua nykyaikaisempiin toimistotiloihin. Päävuokralainen Amer Sports Oyj on muuttanut keväällä 2014 Vallilan entisen konepajan alueelle.

Tontin vuokralainen Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91 suunnittelee nyt intensiivisesti kiinteistön jatkokäyttöä ja tilojen nykyaikaistamista, ja pyytää sen vuoksi liitteenä 1 olevassa hakemuksellaan, että tontin vuokra-aikaa jatkettaisiin 50 vuodeksi.

Maanvuokran suuruus säilyisi nykyisellä tasolla huomioon ottaen poikkeamispäätöksen mukainen laajentunut rakennusoikeus. Tontille rakennetaan uusi ajoramppi sekä liiketila päivittäismyymälälle 1.- ja K1-kerroksiin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup> ylitetään 611 k-m<sup>2</sup>:llä.

#### Asemakaava ja lisärakentaminen

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), ja rakennusoikeutta on osoitettu 9 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala ulottuu noin 1,5 metrin päähän tontin puoleisesta rajasta. Rakennusalue on erikseen merkitty maanalainen autonsäilytysalue ajoramppeineen ja rakennusalan osa, jolle on sijoitettava rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen liiketiloja yhteensä vähintään 250 m<sup>2</sup>.

Tontille on valmistunut vuonna 1987 Amer-yhtymä Oy:n pääkonttorirakennus, ja tontin käytetty kerrosala on 8 999 k-m<sup>2</sup>. Tontille hyväksytyjen rakennuslupapiirustusten mukaan asemakaavan sallima rakennusoikeus ylitetään 611 k-m<sup>2</sup>:llä.

Sijaintikartta on liitteenä 2 ja asemakaavakartta liitteenä 3.

#### Vuokrasopimuksen uusiminen

Tontin uusittavan vuokrasopimuksen vuosivuokra ehdotetaan määritettäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja liiketilan kerrosalan osalta. Tämä vastaisi nykyhintatasossa (huhtikuu 2014, indeksi 1912) yksikköhintaa 612 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Vuokraa perittäisiin toteutuneen kerrosalan osalta.

Tontin uusi vuosivuokra vastaisi tontista vuodelta 2014 nykyisin perittävää 280 724 euron vuosivuokraa.



12.11.2014

Kaj/9

Muuten vuokrauksessa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisia liike- ja toimistotontin vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kopio voimassa olevasta asemakaavakartasta

### Tiedoksi; kunnallisvalitus, kaupunginvaltuusto

Kiinteistölautakunta

### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.11.2014 § 1100

HEL 2014-008046 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25847 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja liikekerrosalan osalta.

Vuokraa peritään rakennetun ja rakennettavan tontin pääkäyttötarkoitusten mukaisen kerrosalan osalta.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 378

HEL 2014-008046 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 69/677 497, Mäkelänkatu 91

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91:lle (Y-tunnus 2190642-6) Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25847 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-25-847-2, osoite Mäkelänkatu 91, pinta-ala 6 399 m<sup>2</sup>) toimisto- ja liiketaloa varten ajaksi 1.7.2014 - 30.6.2044 alla olevin sekä liitteestä nro 6 ilmenevin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 15 378 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 31.3.2016 saakka 294 027 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli alueelle toteutetaan tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja enemmän kuin 9 611 k-m<sup>2</sup>.

(L1125-25)

Samalla lautakunta päätti merkitä tontin 25847/2 nykyisen vuokrasopimuksen nro 13852 päätymään 30.6.2014.



12.11.2014

Kaj/9

(L1125-6)

B

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa tontin 25847/2 vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdolliset tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston tontin vuokrauserusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25847 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja liikekerrosalan osalta.

Vuokraa peritään rakennetun ja rakennettavan tontin pääkäyttötarkoitusten mukaisen kerrosalan osalta.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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