



31.08.2016

Kaj/16

§ 216

Arrende- och försäljningsgrunder för en kontorstomt i Vallgård (tomten 22403/2)

HEL 2016-006505 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera de planerade tomterna nr 2, 3, 4 och 5 i kvarteret nr 22403 i 22 stadsdelen (Vallgård) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler.

Arrendet tas ut enligt våningsytan för verksamhetslokaler som anvisas i byggloven.

Arrendet som bestäms enligt de ovannämnda grunderna tas ut från och med början av arrendetiden i de långfristiga arrendeavtalen för tomterna.

2

Arrendetagaren har köpoption på tomterna som förfaller om den inte utnyttjas inom tre (3) år räknat från början av arrendetiden i det långfristiga arrendeavtalet.

Då köpoptionen utnyttjas bestäms köpesumman så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler som anvisas i bygglovet. Köpesumman bestäms utifrån det senaste poängtalet för levnadskostnadsindexet som korrigeras enligt det ovannämnda à-priset.

Fastighetsnämnden bemyndigas att utarbeta de slutliga köpebrev för fastighetsaffären som grundar sig på köpoptionen på tomterna som arrendetagaren beviljas i arrendeavtalet.

3

I övrigt gäller sedvanliga arrende- och försäljningsvillkor för kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.



31.08.2016

Kaj/16

Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Jape Lovén föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att arrendeavtalet inte ska omfatta någon köpoption.

15 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Försättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning utgående från att arrendeavtalet inte ska omfatta någon köpoption.

Ja-röster: 68

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Eloinen, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Maria Landén, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Eija Loukoi-la, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muuri-nen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimmattila, Lasse Männistö, Jar-mo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Nej-röster: 7

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Sirkku Ingervo, Vesa Korkkula, Jape Lovén, Sami Muttilainen, Tuomo Valokainen

Blanka: 4

Pentti Arajärvi, Kaarin Taipale, Thomas Wallgren, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 6

Eero Heinäluoma, Rene Hursti, Osku Pajamäki, Timo Raittinen, Ilkka Taipale, Mirka Vainikka

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande



31.08.2016

Kaj/16

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Kiinteistölautakunta

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsstyrelsen har i enlighet med tomtindelningen reserverat tomterna 2 och 3, med en total våningsyta på 16 650 m², i kontorskvarteret nr 22403 (31 500 m² vy) åt NCC Property Development Oy för planering av första och andra byggfasen.

Enligt stadsstyrelsens reserveringsbeslut kommer en reservering till förmån för reserveringstagaren att förslås också för tomterna 4 och 5 i samma kvarter (14 859 m² vy) för planering av tredje och fjärde byggfasen om reserveringstagaren undertecknar ett långfristigt arrendeavtal eller ingår en fastighetsaffär om den nu reserverade våningsytan före 31.12.2016.

Bygglovets för tomten 22402/2 (cirka 2 365 m², 10 050 m² vy) för en kontorsbyggnad i första fasen har tagits upp för behandling och markbyggnadsarbetena på tomten har inletts i juli.

Enligt förslaget bemyndigas fastighetsnämnden att utarrendera tomterna i kontorskvarteret nr 22403 till 31.12.2070. Arrendegrunden föreslås bli bestämd så att priset är 26 euro/m² vy (oktober 1951, index 100). Det här motsvarar i nuläget (maj 2016, index 1912) ett kapitalvärde på cirka 500 euro/m² vy.



31.08.2016

Kaj/16

Det förslås att en köption inkluderas i arrendeavtalen och att den gäller i tre år räknat från början av arrendetiden i det långfristiga arrendeavtalet. Köptionen föreslås grunda sig på den föreslagna arrendegrunden med à-priset 26 euro/m² vy. Köpesumman för tomten 22403/2 som nu utarrenderas är sålunda cirka 5 miljoner euro.

Föredragandens motiveringar

Ansökan

NCC Property Development Oy anhåller i sin ansökan, daterad 30.5.2016, om att kontorstomten 22403/2 (10 050 m² vy) i Vallgård utarrenderas till bolaget för kontorshus med ett långfristigt arrendeavtal på 50 år för ett planerat bolags räkning.

I fortsättningen är det meningen att kontorsbyggnaderna i kvarteret byggs i fyra olika byggfaser, varav den ifrågavarande är den första. Bygglov för tomten har tagits upp för behandling och markbyggnadsarbetena på tomten har inletts i juli.

Ansökningen med bilagor utgör bilaga 1.

Förslag till detaljplaneändring nr 12212

Förslaget till ändring av detaljplan för Fredriksbergs maskinverkstads delområde 6 nr 12212 har godkänts och trätt i kraft 28.3.2014 och i den anvisas totalt 31 500 m² vy byggrätt för kvarteret för kontorsbyggnader nr 22403. I kvarteret gäller en tomtindelning som delar in det i tomterna 2, 3, 4 och 5.

Enligt referensplanen för kvarteret byggs en massa som slingrar sig likt en vevaxel i faser vid kanten av Sturegatan. Byggandet av den är möjligt en tomt i sänder, i faser och på det sätt som byggnadshelheterna förutsätter.

Detaljplanekartan och tomtindelningsskarta 12784 utgör bilaga 2 och en illustration bilaga 3.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 26.10.2015 (1020 §) fortsätta NCC Property Development Oy:s reserveringstid för kvarteret för kontorsbyggnader nr 22403 i 22 stadsdelen (Vallgård) för fortsatt planering av ett kontorshus till 31.12.2016 enligt följande:

1



Storleken på den reserverade våningsytan är 16 650 m², vilket motsvarar tomterna 2 och 3 och bygghfaserna 1 och 2 i hörnet av Sturegatan och Aleksis Kivis gata vid kanten av Sturegatan.

2

Kontorshuset som byggs på tomterna ska planeras i samverkan med stadsplaneringskontoret, fastighetskontoret, byggnadskontoret och stadskansliets områdesbyggprojekt.

3

En reservering till förmån för reserveringstagaren kommer att föreslås också för tomterna 4 och 5 med en byggrätt på totalt 14 850 m² vy, dvs. för tredje och fjärde bygghfasen, om reserveringstagaren undertecknar ett långfristigt arrendeavtal eller försäljningsavtal om den nu reserverade våningsytan före 31.12.2016.

Reserveringsbeslutet finns som bilaga 4.

Förslag till arrendegrunder och köpoption

Eftersom det blir aktuellt med en långfristig utarrendering av tomten 22403/2 så snart de egentliga byggarbetena på tomten börjar är det motiverat att bestämma arrendegrunder för tomten och samtidigt för hela kvarteret.

Samtidigt föreslås att det i arrendeavtalen för tomterna som utarrenderas inkluderas ett villkor om en tidsbunden köpoption för arrendetagaren.

Årsarrendet för kontorstomterna i kvarteret nr 22043 bör bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler. Arrendet tas ut enligt våningsytan för verksamhetslokaler som anvisas i byggloven.

Arrendetagaren har enligt förslaget en köpoption på tomterna som gäller i tre (3) år räknat från början av arrendetiden i det långfristiga arrendeavtalet och som därefter förfaller om den inte har utnyttjats.

Då köpoptionen utnyttjas bestäms köpesumman så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler som anvisas i bygglovet. Köpesumman bestäms utifrån det senaste poängtalet för levnadskostnadsindexet som korrigeras enligt det ovan nämnda å-priset.



31.08.2016

Kaj/16

Jämförelsedata för fastställande av arrendet och köptionspriset

Som jämförelse kan nämnas att stadsstyrelsen 9.11.2015 (1079 §) beslutade bemyndiga nämnden att sälja kontorstomten 10576/1 (12 000 m² vy, Hermanstads strandväg 6) i Sörnäs till Lindström Invest Oy så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler, vilket i nuprisnivån är 478 euro/m² vy.

Det nu föreslagna försäljningspriset för kvarteret nr 22403 i Vallgård motsvarar också det verkliga värdet i området enligt Newsec Evaluation Oy:s prisutredning som färdigställdes 2016.

Köpesumman för tomten 22403/2 är för tillfället cirka 5 miljoner euro (10 050 m² vy x 26 euro/m² vy x 19,12).

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Samtidigt föreslås att fastighetsnämnden bemyndigas att ingå fastighetsaffärerna enligt köptionen och godkänna tilläggsvillkor för dem.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Kiinteistölautakunta

Bilagor till utdrag
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom



31.08.2016

Kaj/16

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 670

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 määriteltyä 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



31.08.2016

Kaj/16

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

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.



31.08.2016

Kaj/16

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.

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 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 määriteltyä vuokraa peritään tonttien pitkäaikaisen vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

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

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 määrittämiä 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