



14.09.2011

Kaj/23

## § 157

### Arrende- och försäljningsgrunder för två kontorstomter i Brunakärr

HEL 2011-000437 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 tomterna för kontorsbyggnader (KT) nr 3 (ca 2 939 m<sup>2</sup>, 12 000 m<sup>2</sup> vy) och 4 (ca 3 414 m<sup>2</sup>, 12 000 m<sup>2</sup> vy) i kvarteret nr 16748 i 16 stadsdelen (Brunakärr) på följande villkor:

1

Årsarrendet för en kontorstomt bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendet beräknas efter en räntefot på 5 %.

2

Arrendetagaren av en kontorstomt har rätt att köpa tomten då tomten är bebyggd och godkänd att tas i bruk.

Tomtens pris grundar sig på att poängtalet 100 för levnadskostnadsindex motsvaras av priset 32 euro/m<sup>2</sup> vy. Köpesumman bestäms utifrån byggrätten som anvisas i detaljplaneändringen nr 11865. Köpesumman bestäms dock enligt den i bygglovet anvisade byggrätten om denna är större än byggrätten i detaljplaneändringen.

Köpesumman bestäms utifrån à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda indexpoängtalet.

Om köpoptionen inte utnyttjats inom fem (5) år räknat från början av den långvariga arrendetiden förfaller den.

3

I övrigt gäller villkoren som nämns på blanketten för arrendeavtal för affärs- och kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Samtidigt beslutade stadsfullmäktige bemyndiga fastighetsnämnden att göra en sådan fastighetsaffär som köpooptionen gäller och att godkänna tilläggsvillkor för affären.

#### Behandling

Postiosoite  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ord-förändensåsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera tomterna för kontorsbyggnader (KT) nr 3 (ca 2 939 m<sup>2</sup>, 12 000 m<sup>2</sup> vy) och 4 (ca 3 414 m<sup>2</sup>, 12 000 m<sup>2</sup> vy) i kvarteret nr 16748 i 16 stadsdelen (Brunakärr) på följande villkor:

1

Årsarrendet för en kontorstomt bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendet beräknas efter en räntefot på 5 %.

2

Arrendetagaren av en kontorstomt har rätt att köpa tomten då tomten är bebyggd och godkänd att tas i bruk.

Tomtens pris grundar sig på att poängtalet 100 för levnadskostnadsindex motsvaras av priset 32 euro/m<sup>2</sup> vy. Köpesumman bestäms utifrån byggrätten som anvisas i detaljplaneändringen nr 11865. Köpesumman bestäms dock enligt den i bygglovet anvisade byggrätten om denna är större än byggrätten i detaljplaneändringen.

Köpesumman bestäms utifrån à-priset justerat enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda indexpoängtalet.



14.09.2011

Kaj/23

Om köptionen inte utnyttjats inom fem (5) år räknat från början av den långvariga arrendetiden förfaller den.

3

I övrigt gäller villkoren som nämns på blanketten för arrendeavtal för affärs- och kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Samtidigt beslutar stadsfullmäktige bemyndiga fastighetsnämnden att göra en sådan fastighetsaffär som köptionen gäller och att godkänna tilläggsvillkor för affären.

## Föredraganden

Det föreslås att arrendegrunder för kontorstomterna 16748/3 och 4 vid Mannerheimvägen i Brunakärr ska fastställas eftersom det är aktuellt att bebygga tomterna.

Båda tomterna är reserverade för planering av kontorshusprojekt av typen business park, tomten 16748/3 för NCC Property Development Oy till 31.12.2011 och tomten 16748/4 för Pöyry CM Oy till 30.6.2012.

## Detaljplan

I den gällande detaljplanen har kontors- och hotellkvarteret nr 16748 anvisats på det före detta bussdepåområdet i östra kanten av Mannerheimvägen i Brunakärr. Arealen på kvarteret är ca 17 000 m<sup>2</sup> och det är indelat i sex normativa tomter. Våningstalen på tomterna är angivna som VII ½–VIII och den sammanlagda byggrätten på tomterna är 68 500 m<sup>2</sup> vy. Fasadmaterialet ska vara stenmaterial och färgen huvudsakligen röd, gul eller brun såsom den redan byggda kontorshusraden vid Mannerheimvägen söder om kvarteret.

För den nordligare kontorstomten med åtta och en halv våningar (KT) 16748/3 (2 939 m<sup>2</sup>) har det anvisats en byggrätt på 12 000 m<sup>2</sup> vy och för kontorstomten med åtta våningar söder om denna i samma kvarter (KT) nr 4 (3414 m<sup>2</sup>) likaså 12 000 m<sup>2</sup> vy.

En detaljplanekarta och en illustration utgör bilagor till framställningen.

## Arrendegrunder och köption

Arrendegrunder för tomterna föreslås bli fastställda så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta, vilket motsvarar ett nuvärde på ca 580 euro. Priset som förelås som grund för arrendet är detsamma som tillämpas vid utarrenderingen av kontorstomten 16478/1 för Skanskas huvudkontor i Finland som är



under byggnad i hörnet av Mannerheimvägen och Skogsbackavägen. Arrendeavtalen föreslås bli ingångna till slutet av år 2070.

Därtill föreslås att ett villkor för en köption för arrendetagaren ska ingå i det långvariga arrendeavtalet för båda tomterna. Enligt köptionen har arrendetagaren rätt att köpa tomten inom fem år efter arrendetidens början för det indexbundna pris per kvadratmeter våningsyta som utgör grund för arrendet. Köptionen träder i kraft då tomten är bebyggd och tagen i bruk.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Beslutshistoria

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 m<sup>2</sup>, 12 000 k-m<sup>2</sup>) ja 4 (noin 3 414 m<sup>2</sup>, 12 000 k-m<sup>2</sup>) 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-m<sup>2</sup>. 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 päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään osto-oikeuden mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppojen lisäehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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