



18.01.2012

Kaj/15

§ 15

Pitäjänmäen tonttien 46025/13 ja 14 vuokraus- ja myyntiperusteet, tontin 46025/13 varaaminen ja Pohjois-Haagan korttelin 29154 varauksen jatkaminen Peab Oy:lle

HEL 2011-005722 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimistokorttelissa nro 46025 sijaitsevan tontin nro 13 (KT 19 750 k-m², 5 042 m², Karvaamokuja 2a) ja tontin nro 14 (KT 19 750 k-m², 3 665 m², Karvaamokuja 2b) 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra määräytyy viiden prosentin korkokannan mukaan.

2

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun se on rakennettu ja käyttöönotetuksi hyväksyty.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 10975 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-optio.

3

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



18.01.2012

Kaj/15

B

Kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään ehdotuksessa A esitetyt osto-option mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppojen lisäehdot.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi niin, että tonttien vuokrasopimukseen ei sisälly osto-optiota.

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 Asemakaava nro 10975
- 2 Asemakaava nro 11580
- 3 Havainnekuva Pohjois-Haaga
- 4 Peab Oy:n kirje

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimistokorttelissa nro 46025 sijaitsevan tontin nro 13 (KT 19 750 k-m², 5 042 m², Karvaamokuja 2a) ja tontin nro 14 (KT 19 750 k-m², 3 665 m², Karvaamokuja 2b) 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1



Toimistotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra määräytyy viiden prosentin korkokannan mukaan.

2

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun se on rakennettu ja käyttöön otetuksi hyväksyty.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 10975 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-optio.

3

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

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään ehdotuksessa A esitetyt osto-option mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppojen lisäehdot.

Tiivistelmä

Pitäjänmäen toimistotonteille 46025/13 ja 14 esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet osto-oikeudella. Vuokra-aikaa esitetään 31.12.2070 asti ja tonttien vuokraus- ja myyntihinnaksi 22 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100). Hinta on nykyrahassa 401 euroa/k-m², joka vastaa Pitäjänmäen alueen käypää markkinahintatasoa. Tontit myytäessä niiden myyntihinnaksi muodostuisi yhteensä noin 16 miljoonaa euroa.

Vuokrausperusteiden vahvistaminen on tarpeen, koska Khlla on täytäntöönpanopäätöksellään tarkoitus varata Peab Oy:lle toinen Kvston päätöksessä tarkoitetuista Pitäjänmäen tonteista, tontti



46025/13 (KT 19 750 k-m²) yhtiölle varattuna ollutta Pohjois-Haagan tonttia korvaavaksi tontiksi yhtiön Suomen pääkonttorihankkeen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka.

Tonttiin 46025/14 ei vielä kohdistu varauksia, mutta vuokraus- ja myyntiperusteiden vahvistaminen myös sille on tarkoituksenmukaista huomioon ottaen tontin jatkomarkkinointi ja korttelin valmiiksi saattamisen edistäminen.

Khlla on Kvston päätöstä koskevalla täytäntöönpanopäätöksellään samalla tarkoitus jatkaa Peab Oy:n varausta Pohjois-Haagan toimistokortteliin 29154. Yhtiölle jo kolme vuotta mainitun pääkonttorinsa suunnittelemista varten varattuna ollutta tonttia ei rakennuskelvottomana ole päässyt vielä rakentamaan, ja onkin ilmeistä, että kortteli tulee rakentamiskelpoiseksi aikaisintaan parin vuoden kuluttua tarvittavan asemakaavamuutoksen, kadun rakentamisen ja kaasuputken siirtämisen takia.

Varausajan jatkaminen Peab Oy:lle kahdella vuodella on tarkoituksenmukaista, koska Peab Oy:lle on aiheutunut jo merkittäviä suunnittelukustannuksia varausaikana ja korttelin rakentamisen lykkäytyminen on johtunut edellä mainituista siitä riippumattomista syistä. Yhtiö ehtii jatkettuna varausajan aikana tutkimaan, onko toimistohankkeen toteuttamiselle olemassa riittävästi käyttäjiä.

Pitäjänmäen tontti 46025/13 on rakennuskelpoinen, joten yhtiön jo vuosia Pohjois-Haagassa lykkääntynyt pääkonttorihanke ja siihen samaan projektiin liittyneet asiakkaiden tilatarpeet olisivat näin kohtuullisella aikataululla tyydytettävissä.

Esittelijä

Lähtökohdat

Peab Oy:lle on vuoden 2011 loppuun ollut varattuna Pohjois-Haagan toimistokortteli 29154, jonne sen on ollut tarkoitus sijoittaa Suomen pääkonttorinsa sekä eräiden muiden toimijoiden toimistotiloja. Kortteli ei kuitenkaan ole ollut rakentamiskelpoinen, koska hanke edellyttäisi asemakaavan muuttamista, kadun rakentamista ja maakaasuputken siirtoa, ja onkin ilmeistä, ettei rakennuskelpoisuutta vielä kahteenkaan vuoteen saavutettaisi.

Huomioon ottaen Peab Oy:n jo vuosia pitkittynyt Pohjois-Haagan pääkonttorihanke sekä sen oma ja asiakkaiden akuutti aikataulu ja tilantarve, on perusteltua varata yritykselle korvaava kohde, jonka vuokrausperusteiden vahvistamisesta nyt on kysymys.



Lisäksi on perusteltua ja tarkoituksenmukaista jatkaa Pohjois-Haagan toimistokorttelin nro 29154 varausaikaa Peab Oy:lle, koska yhtiölle on aiheutunut jo merkittäviä suunnittelukustannuksia ja korttelin rakentamisen lykkääntyminen on johtunut siitä riippumattomista syistä. Yhtiö on markkinoinut tonttia jo aiemmin ja ehtii nyt kahdella vuodella jatkettavaksi esitettävän varausajan aikana tutkimaan, onko toimistohankkeelle saatavissa hankkeen toteuttamiseksi riittävästi käyttäjiä.

Pitäjänmäen toimistokortteli nro 46025 ja sen rakentamattomat tontit

Voimassa olevassa asemakaavassa Pitäjänmäkeen Vihdintien länsireunaan on osoitettu tontit 46025/13 (KT, 19 750 k-m²) ja 46025/14 (KT, 19 750 k-m²), joille saa rakentaa seitsemänkerroksiset toimistorakennukset.

Koko kortteli, tontit 46025/13-16, varattiin ja kaavoitettiin alun perin Novo Group Oyj:lle pääkaupunkiseudun toimintoja varten. Tontille 46025/15 valmistui keväällä 2004 Novon noin 20 000 k-m²:n suuruinen toimistotalo ja tontin alle ja viereiselle LPA-tontille 46025/16 korttelin pysäköintilaitoksen ensimmäinen vaihe. Sitten Novo Group Oyj luopui tonttien 46025/13 ja 14 varauksista, eikä tonteille ole tällä hetkellä vireillä muitakaan hankkeita.

Vuokraus- ja myyntiperusteet

Pitäjänmäen toimistokorttelissa on vielä rakentamattomana kaksi toimistotonttia, tontit 46025/13 ja 14, joille nyt esitetään vahvistettavaksi vuokraus- ja myyntiperusteet. Kvsto on aiemmin vuonna 2002 vahvistanut toimistokorttelissa Novo Group Oyj:n sittemmin itselleen rakennuttamalle toimistotontille 46025/15 vuokraus- ja myyntiperusteet pitäen perusteena pääoma-arvoa 21,75 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100).

Tätä voidaan edelleen pitää Pitäjänmäen alueen toimistotonttien käypänä hintatasona, ja nyt vuokrausperusteeksi ehdotetaan vahvistettavaksi 22 euroa/k-m² (ind. 1951 = 100), mikä nykytasolla vastaa noin 400 euron kerrosneliömetrihintaa.

Varauspäätökset

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on Kvston päätöksen täytäntöönpanosta päättäessään samalla tehdä varauspäätökset niin Pitäjänmäen tontin 46025/13 varaamisesta Peab Oy:lle kuin Pohjois-Haagan korttelin 29154 varauksen jatkamisesta.

Pitäjänmäen kohde on tarkoitus varata ensi vuoden loppuun ja Pohjois-Haagan kohde vuoden 2013 loppuun, ellei sitten jälkimmäisen tontin



rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellytä varausajan jatkamista edelleen.

Pitäjänmäen tontti 46025/13

Peab Oy:n tarkoituksena on rakentaa Pitäjänmäen tontille 46025/13 yhtiön uusi Suomen pääkonttori sekä eräiden muiden toimijoiden toimitiloja. Toteutus on suunniteltu kaksivaiheiseksi niin, että rakentaminen alkaisi viimeistään keväällä 2012 ja käyttäjät voisivat muuttaa uusiin tiloihin vaiheittain vuosina 2013-2014. Rakennus on yhtiön mukaan tarkoitus toteuttaa LEED (=Leadership in Energy and Environmental Design) -sertifioituna hankkeena, jonka suunnittelussa, rakentamisessa ja energiataloudessa ympäristöarvot on huomioitu tiukkojen kriteerien mukaisesti. Varausehdoissa edellytetään energialuokkaa A.

Varauspäätös

Tontista on tarkoitus tehdä varauspäätös seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää varata 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46025 tontin nro 13 Peab Oy:lle yhtiön Suomen pääkonttorihankkeen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka ja seuraavilla ehdoilla:

1

Toimistotalo on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta eikä kustannuksista, jos tontin luovutusta ei saada aikaan.

Pohjois-Haagan kortteli 29154

Pohjois-Haagaan Hämeenlinnanväylän länsireunaan on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kortteli 29154 (KT, 13 496 k-m²), jolle saa rakentaa kuusikerroksisen toimistorakennuksen.

Korttelin rakentaminen edellyttää korttelin länsipuolelle asemakaavassa osoitetun uuden Walentin Chorellintien rakentamista, valtakunnallisen kaasuputken siirtämistä pois korttelin eteläosasta ja muutoksia Eliel Saarisentiehen sekä korttelin ja Hämeenlinnanväylän väliin jäävälle yleiselle alueelle.

Lisäksi kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja korttelin varauksensaajan kanssa tänä syksynä käydyissä neuvotteluissa on päädytty tutkimaan korttelin rakennusoikeuden lisäämistä nykyisestä noin 13 496 k-m²:stä noin 18 000 k-m²:iin.

Aikaisempi varauspäätös

Kaupunginhallitus on aikaisemmin varannut korttelin Peab Oy:lle toimistotalohankkeen suunnittelua varten 31.12.2011 saakka seuraavilla ehdoilla:

1

Kortteliin tulevat toimistotalot on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta siinä tapauksessa, ettei alueelle saada voimaan varauksensaajan esittämää asemakaavan muutosta eikä tontin luovutussopimusta voida tehdä.

Jatkovarauksen ehtoihin on tarkoitus lisätä energiatehokkuutta koskeva ehto.

Varauksen jatkopäätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Korttelista on siten tarkoitus tehdä varauksen jatkopäätös seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättäneen jatkaa Pohjois-Haagassa Hämeenlinnanväylän laidassa sijaitsevan toimistokorttelin nro 29154 varausta Peab Oy:lle toimistotalohankkeen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka seuraavin ehdoin:

1

Kortteliin tulevat toimistotalot on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta siinä tapauksessa, ettei alueelle saada voimaan varauksensaajan esittämää asemakaavan muutosta eikä tontin luovutussopimusta voida tehdä.

Esittelijän kannanotto

Kiinteistölautakunnan esitykset vuokrausperusteiksi samoin kuin tonttien varaamiseksi ja varauksen jatkamiseksi ovat perusteltuja.



18.01.2012

Kaj/15

Pitkään rakentamattomina odottaneista Pitäjänmäen toimistotonteista toinen saatetaan näin saada rakentumaan ja samalla voidaan osoittaa paikka varauksensaajan uudelle pääkonttorille Helsingissä.

Pohjois-Haagan korttelin varauksen jatkaminen on myös perusteltua, koska näin saadaan kortteliin jo valmiiksi runsaasti suunnittelutyötä tehnyt yritys jatkamaan rakennettavuudeltaan vaikeaksi osoittautuneen kohteen suunnittelua ja markkinointia yhteistyössä kaupungin kanssa.

Ehdotukset ovat kiinteistölautakunnan esityksen mukaisia lisätynä kuitenkin kiinteistölautakunnan tontinluovutuksissa käytettäväksi hyväksymillä energiatehokkuutta koskevilla ehdoilla.

Pitäjänmäen ja Pohjois-Haagan voimassa olevat asemakaavat, Pohjois-Haagan kohteen havainnekuva ja Peab Oy:n hakemus ovat liitteinä 1 - 4.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava nro 10975
- 2 Asemakaava nro 11580
- 3 Havainnekuva Pohjois-Haaga
- 4 Peab Oy:n kirje

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2012 § 14

HEL 2011-005722 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimistokorttelissa nro 46025 sijaitsevan tontin nro 13 (KT 19 750 k-m², 5 042 m², Karvaamokuja 2a) ja tontin nro 14 (KT 19 750 k-m², 3 665 m², Karvaamokuja 2b) 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra määräytyy viiden prosentin korkokannan mukaan.

2

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun se on rakennettu ja käyttöönotetuksi hyväksytty.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 10975 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-optio.

3

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

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään ehdotuksessa A esitetyt osto-option mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppojen lisäehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot



18.01.2012

Kaj/15

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

Kiinteistölautakunta 03.11.2011 § 530

HEL 2011-005722 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta F5 T2 ja G6 P1, Vihdintie, Karvaamokuja 2a ja 2b, Walentin Chorellintie

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupungin-hallitus varaa 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimistokorttelissa nro 46025 sijaitsevan tontin nro 13 (KT 19 750 k-m², 5 042 m², Karvaamokuja 2a) Peab Oy:lle Suomen pääkonttorihankkeen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka ja seuraavilla ehdoilla:

1

Toimistotalon suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta eikä kustannuksista, jos tontin luovutusta ei saada aikaan.

(L1146-47R)

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) toimistokorttelissa nro 46025 sijaitseva tontti nro 13 (KT 19 750 k-m², 5 042 m², Karvaamokuja 2a) ja tontti nro 14 (KT 19 750 k-m², 3 665 m², Karvaamokuja 2b) 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuosivuokra määräytyy viiden prosentin korkokannan mukaan.

2



Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti, kun se on rakennettu ja käyttöönnotetuksi hyväksyty.

Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 22 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy asemakaavan nro 10975 osoittaman tontin rakennusoikeuden mukaan. Kauppahinta määräytyy kuitenkin rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, jos se on asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta suurempi.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty viiden (5) vuoden kuluessa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen alkamisesta lukien, raukeaa edellä mainittu osto-optio.

3

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

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus jatkaa Pohjois-Haagan toimistokorttelin nro 29154 (KT 13 496 k-m², 6 921 m², Walentin Chorellintie) varausta Peab Oy:lle toimistotalohankkeen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka entisin varausehdoin.

(L1129-40R)

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään edellä ehdotuksessa B esitetyt osto-option mukaiset kiinteistökaupat sekä hyväksymään kauppojen lisäehdot.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että Peab Oy on yli kolmen vuoden ajan suunnitellut Pohjois-Haagan toimistokortteliin nro 29154 Suomen pääkonttoriaan sekä eräiden muiden toimijoiden toimistotiloja. Kortteli tulee kuitenkin rakentamiskelpoiseksi aikaisintaan parin vuoden kuluttua tarvittavan asemakaavamuutoksen, kadun rakentamisen ja kaasuputken siirtämisen takia. Huomioon ottaen edellä mainittu Pohjois-Haagan toimistokorttelin hidas rakentamiskelpoiseksi saattaminen, Peab Oy:n jo vuosia pitkittynyt Pohjois-Haagan



pääkonttorihanke sekä sen oma ja asiakkaiden akuutti aikataulu ja tilantarve edellä esitetyn Pitäjänmäen toimistotontin varaaminen Peab Oy:lle on tarkoituksenmukaista. Lisäksi edellä esitetyn Pohjois-Haagan toimistokorttelin nro 29154 varausajan jatkaminen Peab Oy:lle kahdella vuodella on tarkoituksenmukaista, koska Peab Oy:lle on aiheutunut jo merkittäviä suunnittelukustannuksia varausaikana ja korttelin rakentamisen lykkäytyminen on johtunut edellä mainituista siitä riippumattomista syistä. Yhtiö ehtii jatkettun varausajan aikana tutkimaan, onko toimistohankkeen toteuttamiselle olemassa riittävästi käyttäjiä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Juhani Kovanen

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi