



§ 224

Itäkeskuksen Maamerkin tontin vuokrausperusteet (Vartiokylä, Itäkeskus, tontti 45179/3)

HEL 2014-006024 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45179 tontin nro 3 kaupunginsuunnittelulautakunnan 1.10.2013 (313 §) tekemän poikkeamis päätöksen mukaiseen asunto- ja toimitilakäyttöön lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron kerrosneliömetrihintaa tontin asuntokerrosalan osalta, 22 euron kerrosneliömetrihintaa toimitilakerrosalan osalta ja 17 euron kerrosneliömetrihintaa yhteistilojen osalta.

Vuokraa peritään rakennusluvan osoittaman asunto-, toimitila- ja yhteistilojen kerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltäviä vuokraa peritään tontin uuden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Tontille rakennetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia asuntoja sekä toimitiloja.

3

Vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin viisi (5) vuotta tontin maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen asuntokerrosalan yksikköhintaan 32 euroa/k-m², toimitilakerrosalan yksikköhintaan 22 euroa/k-m² ja yhteistilan kerrosalan yksikköhintaan 17 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla



04.06.2014

Kaj/11

elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavakartta nro 9105
- 4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkille poikkeamisluvan, jonka mukaan tontilla 45179/3 sijaitsevan Itäkeskuksen Maamerkki-rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus muutettaisiin toimistorakennuksesta asuinrakennukseksi.

Tontin vuokralainen Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkki pyytää hakemuksessaan 18.3.2014 poikkeamispäätökseen perustuen, että kaupunki vuokraisi tontin 45179/3 uudella maanvuokrasopimuksella pääosin asuntokäyttöön. Vuokralaisen tarkoitus on rakentaa olemassa olevaan peruskorjattavaan rakennukseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja toimitiloja. Tonttia hallitsemaan ja rakennusta omistamaan tulnaisiin perustamaan asunto-osakeyhtiö. Lisäksi pyydetään, että tulevalle vuokralaiselle myönnettäisiin tonttiin osto-optio 5 vuoden ajaksi vuokrasopimuksen muutoksesta lukien. Rakennustyöt käynnistyivät kesän 2014 alussa.

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin uusien vuokrauserusteiden vahvistamista ja osto-oikeutta tonttiin. Tontin vuokraushintana käytettäisiin rakennetun kiinteistön pääasiallisten käyttötarkoitusten kohtuullista hintatasoa ja myyntihintana käypää hintaa.



Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkki pyytää 18.3.2014 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi tontin 45179/3 uudella maanvuokrasopimuksella kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksen mukaisesti pääosin asutokäyttöön.

Vuokralaisen tarkoitus on rakentaa olemassa olevaan peruskorjattavaan rakennukseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja sekä toimitiloja. Tonttia hallitsemaan ja rakennusta omistamaan tultaisiin perustamaan asunto-osakeyhtiö. Lisäksi pyydetään, että tulevalle vuokralaiselle myönnettäisiin tonttiin osto-optio 5 vuoden ajaksi vuokrasopimuksen alkamisesta lukien.

Sijaintikartta on liitteenä 1 ja hakemus liitteenä 2.

Maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 28.10.1986 (2130 §) vuokrata Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkille kaupungin omistaman Vartiokylän liike- ja toimistorakennusten tontin 45179/3 ajaksi 1.11.1986 - 31.12.2040.

Maamerkki-rakennus, jossa on liike- ja toimistotiloja, valmistui vuonna 1987 ja on toimistorakennuksena elinkaarensa päässä.

Poikkeamispäätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.10.2013 (313 §) hyväksyä Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkin poikkeamishakemuksen, joka koskee tontilla 45179/3 olevan rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennuksesta asuinrakennukseksi, rakennusoikeuden vähäistä ylitystä ja piharakennuksen kerrosluvun ylitystä.

Poikkeaminen kohdistuu pääosin voimassa olevan asemakaavan nro 9105 (lainvoimainen 27.3.1986) käyttötarkoitusta koskevaan määräykseen. Asemakaavassa tontti 45179/3 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus on 7 020 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku 16 - 17. Toteutunut rakennusoikeus on 7 082 k-m². Autopaikat (80 kpl) on osoitettu LPA-tontille 45176/3.

Hakijan tarkoituksena on muuttaa kerrokset 4-17 asunnoiksi, muuttaa 3. kerroksessa aputiloja toimistoiksi, peruskorjata rakennus ja rakentaa pihalle kaksikerroksinen irtaimistovarasto. Pääkäyttötarkoituksen (asuntojen, liiketilojen ja yhteistilojen) kerrosala on 7 017 k-m².



04.06.2014

Kaj/11

Hakijan ja rakennusvalvontaviraston suunnittelutyön lopputuloksena rakennukseen tulee seuraavia tiloja:

- Asunnot	4 445,5 h-m ²	5 711 k-m ²
- Yhteiset tilat	542 h-m ²	983 k-m ²
- Toimitilat	293,5 h-m ²	323 k-m ²

Rakennuslupahakemus on vireillä rakennusvalvontavirastossa ja saataneen kevään 2014 aikana.

Asemakaavakartta ja kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamispäätös ovat liitteinä 3 ja 4.

Esitys vuokraus- ja myyntiperusteiksi

Esittelijän mielestä Itäkeskuksen tontti 45179/3 tulisi vuokrata kaupunginsuunnittelulautakunnan poikkeamispäätöksen mukaiseen asunto- ja toimitilakäyttöön lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka.

Tontin vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa asunto-, 22 euroa toimitila- ja 17 euroa yhteistilojen osalta, jotka vastaisivat nykyhintatasossa (maaliskuu 2014, indeksi 1909) yksikköhintoja 573 euroa/k-m² asunto-, 420 euroa/k-m² toimitila- ja 325 euroa/k-m² yhteistilojen kerrosalan osalta. Vuokraushinnoissa on huomioitu, että uudet asunnot ja toimitilat rakennetaan arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti suojeltavaan rakennukseen, jossa pääkäyttötarkoitusten kerrosalat ja huoneistoalat eroavat merkittävästi toisistaan.

Vuokraa perittäisiin tontin rakennusluvan osoittaman asunto-, toimitila- ja yhteistilojen kerrosalan mukaan. Tontin uusi vuosivuokra vastaisi tontista nykyisin liike- ja toimistokäytössä perittävää vuosivuokraa 149 700 euroa (426 e/k-m²).

Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään tontin uuden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Tontille tulee rakentaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia asuntoja sekä toimitiloja.

Vuokralaisella olisi osto-oikeus tonttiin viisi (5) vuotta tontin maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.



Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuisi virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen asuntokerrosalan yksikköhintaan 32 euroa/k-m², toimitilakerrosalan yksikköhintaan 22 euroa/k-m² ja yhteistilojen kerrosalahintaa 17 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksi pisteluvulla korjatun yksikköhinnan mukaan. Nykyhintatasossa (maaliskuu 2014, indeksi 1909) kauppahinnat vastaisivat yksikköhintoja 611 euroa/k-m² asunto-, 420 euroa/k-m² toimitila- ja 325 euroa/k-m² yhteistilojen kerrosalan osalta, joita voidaan pitää rakennetun tontin käypinä kerrosalahintoina alueella. Tontin kauppahinta olisi tällä hetkellä noin 3,94 miljoonaa euroa.

Muuten noudatettaisiin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä pitää Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkin nykyisen vuokrasopimuksen päättämistä ja uuden vuokrasopimuksen tekemistä perusteltuna, koska Maamerkki-rakennus toimistona on elinkaarensa päässä, alueella on ylitarjontaa toimistotiloista ja kohde asuntohankkeena tuo positiivisia seurannaisvaikutuksia kaupunkikuvaan, ympäristöön ja alueen palveluille.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavakartta nro 9105
- 4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamis päätös

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.05.2014 § 614

HEL 2014-006024 T 10 01 01 02

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45179 tontin nro 3 kaupunginsuunnittelulautakunnan 1.10.2013 (313 §) tekemän poikkeamispäätöksen mukaiseen asunto- ja toimitilakäyttöön lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron kerrosneliömetrihintaa tontin asuntokerrosalan osalta, 22 euron kerrosneliömetrihintaa toimitilakerrosalan osalta ja 17 euron kerrosneliömetrihintaa yhteistilojen osalta.

Vuokraa peritään rakennusluvan osoittaman asunto-, toimitila- ja yhteistilojen kerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltäviä vuokraa peritään tontin uuden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Tontille rakennetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia asuntoja sekä toimitiloja.

3

Vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin viisi (5) vuotta tontin maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen asuntokerrosalan yksikköhintaan 32 euroa/k-m², toimitilakerrosalan yksikköhintaan 22 euroa/k-m² ja yhteistilan kerrosalan yksikköhintaan 17 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.



04.06.2014

Kaj/11

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 15.05.2014 § 270

HEL 2014-006024 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 93/677 504, Kauppakartanonkatu 7

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan kaupunginsuunnittelulautakunnan 1.10.2013 (313 §) tekemän poikkeamispäätöksen mukaiseen asunto- ja toimitilakäyttöön Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45179 tontti nro 3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron kerrosneliömetrihintaa tontin asuntokerrosalan osalta, 22 euron kerrosneliömetrihintaa toimitilakerrosalan osalta ja 17 euron kerrosneliömetrihintaa yhteistilojen osalta.

Vuokraa peritään rakennusluvan osoittaman asunto-, toimitila- ja yhteistilojen kerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään tontin uuden pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Tontille rakennetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia asuntoja sekä toimitiloja.

3

Vuokralaisella on osto-oikeus tonttiin viisi (5) vuotta tontin maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.



04.06.2014

Kaj/11

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan tontin rakennusluvan mukaisen asuntokerrosalan yksikköhintaan 32 euroa/k-m², toimitilakerrosalan yksikköhintaan 22 euroa/k-m² ja yhteistilan kerrosalan yksikköhintaan 17 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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