



04.06.2014

Kaj/11

§ 224

Arrendegrunder för Itäkeskuksen Maamerkkis tomt (Botby, Östra centrum, tomten nr 45179/3)

HEL 2014-006024 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera tomten nr 3 i kvarteret nr 45179 i 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) för bostäder och affärslokaler i enlighet med stadsplaneringsnämndens undantagsbeslut 1.10.2013 (313 §), på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta för bostäder, 22 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler och 17 euro per kvadratmeter våningsyta för gemensamma lokaler.

Arrende tas ut i proportion till den i byggrätten anvisade våningsytan för bostäder, verksamhetslokaler och gemensamma lokaler.

Arrendet bestäms enligt grunderna ovan och arrende tas ut räknat från den dag arrendetiden i det nya långfristiga arrendeavtalet för tomten börjat.

2

Oreglerade fritt finansierade bostäder och verksamhetslokaler byggs på tomten.

3

Arrendetagaren har köpoption på tomten. Köpoptionen gäller i fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat.

Köpesumman baserar sig då köpoptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av à-priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta för bostäder, 22 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler och 17 euro per kvadratmeter våningsyta för gemensamma lokaler. Köpesumman bestäms utifrån de ovannämnda à-priserna justerade



04.06.2014

Kaj/11

enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsplaneringsnämnden har godkänt ett undantagslov för Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkki enligt vilken den huvudsakliga dispositionen för kontorsbyggnaden Itäkeskuksen Maamerkki på tomten nr 45179/3 ändras till ett bostadshus.

Arrendetagaren för tomten Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkki anhåller i sin ansökan 18.3.2014 att staden med stöd av undantagsbeslutet ska utarrendera tomten nr 45179/3 genom ett nytt arrendeavtal främst för bostadsbruk. Arrendetagaren avser att bygga fritt finansierade ägarbostäder och verksamhetslokaler i den befintliga byggnaden som ska genomgå en ombyggnad. Meningen är att bilda ett bostadsaktiebolag som ska besitta tomten och äga byggnaden. Dessutom anhåller man om att den kommande arrendetagaren beviljas köpoption på tomten som gäller i fem år räknat från ändringen i arrendeavtalet. Byggarbetena inleds i början av sommaren 2014.

Nämnden föreslår stadsstyrelsen att nya arrendegrunder för och köpoption på tomten ska fastställas. Arrendet för tomten bestäms utifrån en rimlig prisnivå för de huvudsakliga dispositionerna för den färdiga fastigheten och köpesumman utifrån dess gängse pris.

Föredragandens motiveringar

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



04.06.2014

Kaj/11

Ansökan

Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkki anhåller i en ansökan daterad 18.3.2014 om att staden i enlighet med stadsplaneringsnämndens undantagsbeslut ska utarrendera tomten nr 45179/3 främst för bostadsbruk genom ett nytt arrendeavtal.

Arrendetagaren har för avsikt att bygga fritt finansierade ägarbostäder och verksamhetslokaler i huset. Huset ska dessutom genomgå en ombyggnad. Meningen är att bilda ett bostadsaktiebolag som ska besitta tomten och äga byggnaden. Dessutom anhåller man om att den kommande arrendetagaren beviljas köpoption på tomten som gäller i fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjar.

En karta över läget finns som bilaga 1 och ansökan som bilaga 2.

Arrendeavtal

Fastighetsnämnden beslutade 28.10.1986 (2130 §) utarrendera tomten för affärs- och kontorsbyggnader nr 45179/3 till Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkki för arrendetiden 1.11.1986–31.12.2040.

Byggnaden Maamerkki som inrymmer affärs- och kontorslokaler blev färdig år 1987 och har kommit till slutet av sin livslängd som kontorshus.

Undantagsbeslut

Stadsplaneringskontoret beslutade 1.10.2013 (313 §) godkänna Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkkis ansökan om undantagsbeslut. Ansökan gäller ändring av den huvudsakliga dispositionen för kontorshuset på tomten nr 45179/3 till bostadshus, en knapp överskridning av byggrätten och överskridning av våningstalet för gårdsbyggnaden.

Undantagsbeslutet gäller huvudsakligen bestämmelsen om tomtens disposition i detaljplanen nr 9105 (vann laga kraft 27.3.1986). I detaljplanen anges tomten nr 45179/3 som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Enligt detaljplanekartan uppgår byggrätten på tomten till sammanlagt 7 020 m² vy och maximivåningstalet till 16–17. På tomten har 7 082 m² vy utnyttjats. Bilplatserna (80 platser) har anvisats på LPA-tomten nr 45176/3.

Sökanden har som avsikt att ändra våningarna 4–17 till bostäder och biutrymmen i tredje våningen till kontorslokaler, bygga om huset och uppföra ett förråd i två våningar för lös egendom på gården. Våningsytan för huvuddispositionen (bostäder, affärslokaler och gemensamma lokaler) uppgår till 7 017 m².



04.06.2014

Kaj/11

Planeringsarbetet mellan sökanden och byggnadstillsynsmyndigheten har resulterat i att huset ska inrymma följande lokaler:

	m ² lägenhetsyta	m ² vy
Bostäder	4 445,5	5 711
Gemensamma lokaler	542	983
Verksamhetslokaler	293,5	323

Ansökan om bygglov behandlas för tillfället vid byggnadstillsynsverket och kommer troligen att beviljas våren 2014.

Detaljplanekartan och stadsplaneringsnämndens undantagsbeslut finns som bilagorna 3 och 4.

Förslag till arrende- och försäljningsgrunder

Föredraganden anser att tomten nr 45179/3 i Östra centrum ska utarrenderas från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 för bostads- och verksamhetslokalsbruk i enlighet med stadsplaneringsnämndens undantagsbeslut.

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 30 euro per kvadratmeter våningsyta för bostäder, 22 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler och 17 euro per kvadratmeter våningsyta för gemensamma lokaler. Priserna motsvarar i nuvarande prisnivå (mars 2014, index 1909) å-priserna 573 euro/m² vy för bostäder, 420 euro/m² vy för verksamhetslokaler och 325 euro/m² vy för gemensamma lokaler. Det har beaktats i arrendepiserna att de nya bostäderna och verksamhetslokalerna byggs i ett arkitektoniskt, kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefullt skyddat hus i vilket vånings- och lägenhetsytorna för huvuddispositionerna avsevärt skiljer sig från varandra.

Arrende tas ut i proportion till den i byggrätten anvisade våningsytan för bostäder, verksamhetslokaler och gemensamma lokaler. Det nya årsarrendet för tomten motsvarar det nuvarande årsarrendet 149 700 euro (426 euro/m² vy) för tomten i affärs- och kontorsbruk.

Arrendet bestäms enligt grunderna ovan och arrende tas ut räknat från den dag arrendetiden i det nya långfristiga arrendeavtalet för tomten börjat.

Oreglerade fritt finansierade bostäder och verksamhetslokaler byggs på tomten.



04.06.2014

Kaj/11

Arrendetagaren har köpoption på tomten. Köpoptionen gäller i fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat. Köpesumman baserar sig då köpoptionen utnyttjas på att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av å-priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta för bostäder, 22 euro per kvadratmeter våningsyta för verksamhetslokaler och 17 euro för kvadratmeter våningsyta för gemensamma lokaler. Köpesumman bestäms utifrån de ovannämnda å-priserna justerade enligt det vid tidpunkten för köpet senast offentliggjorda poängtalet för levnadskostnadsindex. I nuvarande prisnivå (mars 2014, index 1909) motsvarar köpesummorna å-priserna 611 euro/m² vy för bostäder, 420 euro/m² vy för verksamhetslokaler och 325 euro/m² vy för gemensamma lokaler. Dessa kan anses som gängse priser per våningsyta för bebyggda tomter i området. Köpesumman för tomten motsvarar för närvarande cirka 3,94 mn euro.

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredraganden anser att det är motiverat att besluta om att upphäva det nuvarande arrendeavtalet för Kiinteistö Oy Itäkeskuksen Maamerkki och att ingå ett nytt arrendeavtal med aktiebolaget eftersom byggnaden Maamerkki har kommit till slutet av sin livslängd som kontorshus och det finns överutbud av kontorslokaler i området. Som bostadsprojekt medför objektet dessutom positiva effekter för stadsbilden, miljön och servicen i området.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



04.06.2014

Kaj/11

Kaupunginhallitus 26.05.2014 § 614

HEL 2014-006024 T 10 01 01 02

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 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.

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.



04.06.2014

Kaj/11

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

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 määrittämästä 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



04.06.2014

Kaj/11

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.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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