



12.11.2014

Kaj/9

§ 353

Arrendegrunder för en tomt som utarrenderats till Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91 i Kottby (tomten 25847/2)

HEL 2014-008046 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2065 utarrendera tomten nr 2 i kvarteret nr 25847 i 25 stadsdelen (Kottby) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter kontors- och affärsvåningsyta.

Arrende tas ut enligt våningsytan som är byggd eller som kommer att byggas enligt det huvudsakliga användningssyftet för tomten.

2

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för affärs- och kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kopio voimassa olevasta asemakaavakartasta

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ansökan om att förlänga arrendeavtalet

Byggnaden i korsningen av Backasgatan och Forsbyvägen som färdigställdes år 1987 och fungerade som huvudkontor för Amer-



12.11.2014

Kaj/9

bolagen har blivit tom efter att de nuvarande hyrestagarna har flyttat till modernare kontorslokaler. Den huvudsakliga hyrestagaren Amer Sports Abp har under våren 2014 flyttat till det tidigare maskinverkstadsområdet i Vallgård.

Tomtens hyrestagare Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91 planerar nu intensivt den fortsatta användningen av fastigheten och moderniseringen av lokalerna och begär därför i sin ansökan som ingår i bilaga 1 att arrendetiden för tomten förlängs med 50 år.

Storleken på arrendet stannar på den nuvarande nivån med beaktande av den utvidgade byggrätten i undantagsbeslutet. På tomten byggs en ny ramp och en affärslokal för en dagligvarubutik. Byggrätten på 9 000 m² vy i den gällande detaljplanen överskrids med 611 m² vy.

Detaljplanen och tillbyggnad

I den gällande detaljplanen är tomten kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) och den anvisade byggrätten är 9 000 m² vy. Byggnadsytan sträcker sig till cirka 1,5 meter från tomtens gräns mot parken. På byggnadsytan har separat antecknats ett underjordiskt bilförvaringsområde med därtill hörande ramper och en del av en byggnadsyta på vilken det ska placeras sammanlagt minst 250 m² affärslokaler på byggnadens första och andra våning.

På tomten har år 1987 färdigställts en byggnad för Amer Yhtymä Ab:s huvudkontor och den utnyttjade våningsytan på tomten är 8 999 m². Enligt de godkända bygglovsritningarna för tomten har den i detaljplanen tillåtna byggrätten överskridits med 611 m² vy.

Lägeskartan är bilaga 2 och detaljplanekartan bilaga 3.

Förnyande av arrendeavtalet

Årsarrendet i det förnyade arrendeavtalet föreslås bli bestämt så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 32 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om kontors- och affärslokaler. Det här motsvarar i den nuvarande prisnivån (april 2014, index 1912) ett à-pris på 612 euro/m² vy.

Arrendet tas ut enligt den förverkligade våningsytan.

Tomtens nya årsarrende motsvarar tomtens nuvarande årsarrende på 280 724 euro.

I övrigt gäller de sedvanliga villkoren i arrendeavtalsblanketten för affärs- och kontorstomter och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.



12.11.2014

Kaj/9

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91, hakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kopio voimassa olevasta asemakaavakartasta

Tiedoksi; kunnallisvalitus, kaupunginvaltuusto

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.11.2014 § 1100

HEL 2014-008046 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25847 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja liikekerrosalan osalta.

Vuokraa peritään rakennetun ja rakennettavan tontin pääkäyttötarkoitusten mukaisen kerrosalan osalta.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



12.11.2014

Kaj/9

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 378

HEL 2014-008046 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 69/677 497, Mäkelänkatu 91

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Mäkelänkatu 91:lle (Y-tunnus 2190642-6) Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25847 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-25-847-2, osoite Mäkelänkatu 91, pinta-ala 6 399 m²) toimisto- ja liiketaloa varten ajaksi 1.7.2014 - 30.6.2044 alla olevin sekä liitteestä nro 6 ilmenevin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan virallisen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 15 378 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.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 2.1., 1.4., 1.7. ja 1.10.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2016 saakka 294 027 euroa.

Vuokranantajalla on oikeus korottaa sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksessa on mainittu, tontin maanvuokraa, mikäli alueelle toteutetaan tontin pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja enemmän kuin 9 611 k-m².

(L1125-25)

Samalla lautakunta päätti merkitä tontin 25847/2 nykyisen vuokrasopimuksen nro 13852 päätymään 30.6.2014.

(L1125-6)

B



Kiinteistölautakunta päätti jatkaa tontin 25847/2 vuokra-aikaa ja oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään muutkin mahdolliset tarvittavat muutokset vuokrasopimukseen myöhemmin tehtävän kaupunginvaltuuston tontin vuokrauserusteita koskevan päätöksen mukaisesti.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 25. kaupunginosan (Käpylä) korttelin 25847 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2065 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron kerrosneliömetrihintaa toimisto- ja liikekerrosalan osalta.

Vuokraa peritään rakennetun ja rakennettavan tontin pääkäyttötarkoitusten mukaisen kerrosalan osalta.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia liike- ja toimistotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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