



20.01.2016

Kaj/13

## § 13

### Försäljning av tomterna 45199/2 och 3 till Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 (Botby, Kasåkern)

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-  
myndiga fastighetsnämnden att sälja tomterna nr 2 och 3 i kvarteret  
nr 45199 i 45 stadsdelen (Botby) till Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3.  
Tomten nr 2 har fastighetsbeteckningen 91-45-199-2, omfattar  
12 164 m<sup>2</sup> och ligger vid Pluggvägen 2, och tomten nr 3 har fastighets-  
beteckningen 91-45-199-3, omfattar 13 278 m<sup>2</sup> och ligger vid Rörvägen  
3. Följande villkor gäller för försäljningen:

1

Köpesumman bestäms så att 18,50 euro/m<sup>2</sup> vy (index 100 = 1951,  
nupris ca 353 euro/m<sup>2</sup> vy) vid köpslutet multipliceras med det gällande  
poängtalet för levnadskostnadsindex och med byggrättsytan på detalj-  
planekartan.

Köpesumman uppgår i vilket fall som helst till lägst 353 euro/m<sup>2</sup> vy.

2

Köpet kan genomföras efter att de planerade byggnaderna blivit färdiga  
och tagits i bruk.

3

Köpet ska genomföras senast 31.12.2020.

4

I övrigt gäller stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp och av fastig-  
hetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Kartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11682



20.01.2016

Kaj/13

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

**Utdrag**  
Ostaja

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Tomten 45199/3 i Kasåkerns industriområde har varit reserverad för Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 med tanke på en verksamhetsbyggnad. Dessutom har ett outbrutet område på tomten 45199/2 varit reserverat för bolaget med tanke på kundparkering. Fastighetsnämnden beslutade 26.11.2015 (561 §) förlänga reserveringstiden med ett år, till 31.12.2016.

Fastighetsnämnden föreslog 26.11.2015 dessutom att nämnden skulle bemyndigas att senare sälja de reserverade och nu tillfälligt utarrenderade tomterna som de är angivna i den gällande detaljplanen. Priset för tomterna uppgår på basis av de föreslagna försäljningsgrunderna till lägst ca 10,6 mn euro i nuvarande prisnivå. Tomterna kan säljas efter att de planerade byggnaderna blivit färdiga. De måste säljas senast 31.12.2020.

## Föredragandens motiveringar

Arrendeavtal m.m.

Tomten 45199/3 är utarrenderad till Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 genom ett avtal för tiden 1.10.1981–31.12.2015. Bolaget ägs av Broman Group Oy. Fastighetsnämnden beslutade 26.11.2015 på ansökan av arrendetagaren förlänga arrendeavtalet till 31.12.2045. Den byggnad som finns på tomten renoveras för närvarande, och en ny Motonet-butik öppnas där våren 2016.

Fastighetsnämnden beslutade likaså 26.11.2015 i fråga om tomten 45199/2 utarrendera det outbrutna området med beteckningen B på kartan i bilaga 1 till 31.12.2045. Det outbrutna området har en yta på 5 406 m<sup>2</sup> och är avsett för parkering. Området är beläget mitt på tomten. Det är meningen att affärsbyggnader ska uppföras söder och norr om området, på de tomtedelar som har beteckningarna A och C på kartan. Parkeringsplatsen är gemensam för kvarteret och avsedd för kund-



20.01.2016

Kaj/13

parkering. Senare används den eventuellt också för en del av de obligatoriska bilplatserna för de ovannämnda affärsbyggnaderna.

Fastighetsnämnden beslutade 26.11.2015 dessutom förlänga reserveringstiden för Broman Group Oy till 31.12.2016 i fråga om de delar av tomten 45199/2 som har beteckningarna A och C på kartan i bilagan.

Planeringen fortsätter när det gäller byggnaderna på tomtdelarna med beteckningarna A och C, och fastighetsnämnden föreläggs senare förslag om utarrendering vad dessa tomtdelar beträffar.

### Förslag om försäljning av tomterna 45199/2 och 3

Tomterna 45199/2 och 3 är enligt den gällande detaljplanen kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Tomten 2 har bygg rätt för 20 000 m<sup>2</sup> vy och tomten 3 bygg rätt för 10 000 m<sup>2</sup> vy. En kopia av detaljplanekartan finns i bilaga 2.

Tomten 45199/2 har en yta på 12 164 m<sup>2</sup> och tomten 45199/3 en yta på 13 278 m<sup>2</sup>.

Förhandlingar om tomtköpet har förts med arrendetagaren. Stadsfullmäktige föreslås bemyndiga fastighetsnämnden att senare sälja tomterna för det å-pris som är arrendegrund för dem. Å-priset uppgår på basis av det gällande poängtalet för levnadskostnadsindex till ca 353 euro/m<sup>2</sup> vy. Köpesumman justeras enligt det poängtal för levnadskostnadsindex som gäller vid köpslutet. Den ska uppgå till lägst 353 euro/m<sup>2</sup> vy.

Köpet genomförs först när de planerade byggnaderna blivit färdiga, dock senast 31.12.2020.

Priset för tomten 45199/2 blir lägst 7,06 mn euro och priset för tomten 45199/3 lägst 3,53 mn euro.

Det angivna priset är i överensstämmelse med den prisuppskattning som är tillgänglig för staden, och priset kan godkännas.

### Slutkommentarer

Det är ändamålsenligt att tomterna 45199/2 och 3 säljs förutsatt att de planerade affärsbyggnaderna har blivit färdiga och detaljplanen följaktligen genomförd. Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Uppllysningar

**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



20.01.2016

Kaj/13

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

## Bilagor

- 1 Kartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11682

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

**Utdrag**  
Ostaja

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## För kännedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.12.2015 § 1172

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45199 tontin nro 2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m<sup>2</sup>, osoite Tulppatie 2) ja korttelin nro 45199 tontin nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m<sup>2</sup>, osoite Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle seuraavin ehdoin.

1

Kauppahinta on 18,50 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 353 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 353 euroa/k-m<sup>2</sup>

2



20.01.2016

Kaj/13

Kauppa voidaan tehdä sen jälkeen, kun tontille toteutettavat rakennukset ovat valmistuneet ja otettu käyttöön.

3

Kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2020.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.11.2015 § 561

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/677 502, 91/677 502; Putkitie 3, Tulppatie 2

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45199/3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m<sup>2</sup>, osoite Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) toimitilarakennusta varten ajalle 1.1.2016 - 31.12.2045 seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 6 346 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.



20.01.2016

Kaj/13

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 121 082 euroa.

Vuokraa peritään toteutuneen rakennusoikeuden perusteella.

(6 861 k-m<sup>2</sup> x 18,50 e x 19,08) x 5 %

Ajalta 1.1.2016 - 31.3.2017 perittävä vuokra on siten 151 352 euroa.

2

Muilta osin noudatetaan liitteen 2 mukaisia ehtoja.

(L1145-58)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontille 45199/2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m<sup>2</sup>, osoite Tulppatie 2) sijoittuvan 5 406 m<sup>2</sup>:n suuruisen, liitekartan 1 mukaisen määräalan (kartalla alue B) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) pysäköintialuetta varten ajalle 16.11.2015 - 15.11.2045 seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2017 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 708 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden 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 31.3.2017 saakka 13 509 euroa.

(5 406 m<sup>2</sup> x 2,62 e x 19,08) x 5 %

Ajalta 16.11.2015 - 31.3.2017 perittävä vuokra on siten 18 575 euroa.

2

Muilta osin noudatetaan liitteen 3 mukaisia ehtoja.

(L3145-16)

C



20.01.2016

Kaj/13

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45199/2 (os. Tulppatie 2, pinta-ala 12 164 m<sup>2</sup>) varausta Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) tilaa vievää liikekeskushanketta varten 31.12.2016 saakka entisin ehdoin.

(L1145-54R)

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontti nro 2 (kiinteistötunnus 91-45-199-2, pinta-ala 12 164 m<sup>2</sup>, osoite Tulppatie 2) ja korttelin 45199 tontti nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m<sup>2</sup>, osoite Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) seuraavin ehdoin.

1

Kauppahinta on 18,50 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 353 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 353 euroa/k-m<sup>2</sup>

2

Kauppa voidaan tehdä sen jälkeen, kun tontille toteutettavat rakennukset ovat valmistuneet ja otettu käyttöön.

3

Kauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2020.

4

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



20.01.2016

Kaj/13

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 29.07.2015 § 183

HEL 2015-002848 T 10 01 01 02

Tulppatie 2

Päätös

Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö päätti jatkaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45199 tontista 2 noin 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisesta määrälästä Broman Group Oy:lle (y-tunnus 1735587-9) tehtyä lyhytaikaista vuokrausta (yritystonttitoimiston päällikkö 13.3.2015 § 57) sekä muuttaa sen ehtoja 16.7.2015 alkaen seuraavasti:

Uudet ja muutetut ehdot:

Käyttötarkoitus

Rakennusluvan hakeminen ja maanrakennus- sekä paalutustöiden aloittaminen

Vuokra-aika

Vuokra-aikaa jatketaan 15.12.2015 saakka.

Vuokra ja vuokran maksu

1 041,67 euron kuukausivuokra, joka erääntyy maksettavaksi kuukausittain etukäteen.

Vuokranmaksu laskun eräpäivänä.

Muut ehdot

1

Vuokralaisella on oikeus omalla riskillään aloittaa vuokra-alueella maanrakennus- ja paalutustyöt 16.7.2015 alkaen.

Vuokranantaja ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kiinteistölautakunta päättää vastaisuudessa olla tekemättä vuokra-alueen koskevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta vuokralaisen kanssa. Vuokralainen on tällöin velvollinen kustannuksellaan viipymättä ennallistamaan vuokra-alueen ja saattamaan sen muutoinkin vuokranantajan hyväksymään kuntoon.

2





20.01.2016

Kaj/13

Vuokralainen on tietoinen, että alueella pitää suorittaa maaperätutkimuksia, jotka saattavat aiheuttaa viivästyksiä rakennustöiden tekemiseen.

Kaupunki ei vastaa haitasta tai vahingosta, mikä vuokralaiselle saattaa aiheutua töiden viivästyisestä.

3

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla yritystonttitoimiston päällikkö päätti kumota 28.7.2015 (§ 181) tekemänsä, samaa vuokra-aluetta koskevan päätöksen.

(L1145-56)

#### Päätöksen perustelut

Vuokralainen on hakenut oikeutta aloittaa tontin paalutus- ja maanrakennustyöt omalla riskillään. Pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä esitetään kiinteistölautakunnalle syksyllä 2015.

Nyt tehtävällä päätöksellä täsmennetään vuokrasopimuksen jatkamisen ja muuttamisen sanamuotoa. Päätöksen keskeinen sisältö ei muutu verrattuna yritystonttitoimiston päällikön 28.7.2015 § 181 tekemään päätökseen.

Kartta vuokra-alueesta on liitteenä 1 ja yritystonttitoimiston päällikön päätökset 13.3.2015 § 57 ja 27.8.2015 § 181 liitteinä 2 ja 3.

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 28.07.2015 § 181

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 13.03.2015 § 57

#### Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi