



31.08.2016

Kaj/14

§ 214

Köption i arrendeavtalet för den till Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy utarrenderade tomten 22697/17 i Vallgård

HEL 2015-013551 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden att införa en köption i det nya arrende-
avtal som utarbetas för tomten nr 17 i kvarteret nr 22697 i 22 stadsde-
len (Vallgård) (tomtyta 6 662 m², byggrätt 28 650 m² vy, adress Industri-
gatan 15), likaså de nedanstående optionsvillkoren.

1

Arrendetagaren har rätt att köpa tomten av staden. Köptionen gäller i
fem år räknat från den dag det långfristiga arrendeavtalet underteck-
nats.

2

Köpesumman uppgår till 24 euro/m² i fråga om våningsytan ovan jord
(index 100=1951) och till 12 euro/m² i fråga om våningsytan under jord.
Den ska dock uppgå till minst 459 euro/m² i fråga om våningsytan ovan
jord.

3

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

Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Jape Lovén fö-
reslog att stadsfullmäktige skulle besluta förkasta förslaget om att infö-
ra en köption i arrendeavtalet för tomten.

14 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Försättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige förkastar förslaget om att införa en kö-
ption i arrendeavtalet för tomten.

Ja-röster: 70

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti



Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Timo Laaninen, Maria Landén, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Eija Loukoila, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Nej-röster: 7

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Vesa Korkkula, Jape Lovén, Sami Muttilainen

Blanka: 4

Terhi Mäki, Kaarin Taipale, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 4

Ville Jalovaara, Seija Muurinen, Osku Pajamäki, Ilkka Taipale

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 10973

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Helsingin Teollisuuskatu 13 Oyj

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige



31.08.2016

Kaj/14

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ansökan

Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy ansöker om att arrendeavtalet för den till bolaget utarrenderade kontorstomten 22697/17 ska förlängas med 30 år och arrendetagaren ha rätt att säga upp avtalet vart tionde år. Arrendetagaren ansöker dessutom om att få en köption för tomten i det nya arrendeavtalet.

Nytt arrendeavtal

Fastighetsnämnden beslutade 16.6.2016 med anledning av ansökan från Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy på nytt utarrendera tomten 22697/17 i Vallgård till bolaget. Tomten hör till ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) och utarrenderas för kontorsändamål för tiden 1.7.2016–30.6.2046. Huvudanvändare är för närvarande TeliaSonera Finland Oyj.

Tomten har en yta på 6 662 m². Byggrätten omfattar 28 650 m² vy, varav 3 330 m² under jord.

En karta som visar var tomten är belägen utgör bilaga 1 och en detaljplanekarta bilaga 2.

Arrendet i det nya arrendeavtal som förhandlats fram med arrendetagaren baserar sig i fråga om den byggda våningsytan ovan jord, sammanlagt 24 584 m², på 21 euro/m² (index 100) och i fråga om den byggda våningsytan under jord, 8 270 m², på 10,5 euro/m² (index 100). Priset är i nuvärdet (index 1911) 401 euro/m² i fråga om våningsytan ovan jord och 201 euro/m² i fråga om våningsytan under jord. Priset motsvarar det pris som gäller för kontorsbyggnader i området.

Arrendetagaren har rätt att säga upp avtalet räknat från 30.6.2026 eller 30.6.2036 genom att meddela detta 24 månader i förväg.

Det nya arrendet för tomten är nästan tre gånger så högt som det tidigare. Fastighetsnämnden beslutade 16.6.2016 att 50 % av årsarrendet ska tas ut för det första kalenderåret, 70 % för det andra och 85 % för det tredje. Hela årsarrendet tas alltså ut från 1.1.2019. Det är motiverat att arrendet höjs gradvis eftersom höjningen är betydande i förhållande till nuläget och stora investeringar har gjorts och kommer att göras i den gamla byggnaden. Lokaleffektiviteten motsvarar inte heller dagens krav på kontorsbyggnader.



31.08.2016

Kaj/14

Köption

Fastighetsnämnden beslutade 16.6.2016, samtidigt som den beslutade förnya arrendeavtalet för tomten, föreslå att det ska anges i avtalet att arrendetagaren har rätt att köpa tomten, vilket är i överensstämmelse med ansökan. Det föreslagna försäljningspriset baserar sig på gängse pris för kontorsbyggnader i området. Köpesumman uppgår till 24 euro/m² i fråga om våningsytan ovan jord (index 100=1951, nupris ca 460 euro/m²) och till 12 euro/m² i fråga om våningsytan under jord. På basis av den byggda våningsytan uppgår försäljningspriset för tomten i dagens läge till ca 13,5 mn euro.

Köptionen ska utnyttjas inom fem år räknat från den dag det nya långfristiga arrendeavtalet träffats.

Slutkommentarer

Det är motiverat att en köption utfärdas eftersom tomten är färdigutvecklad vad detaljplanen beträffar och priset på tomten motsvarar den verkliga prisnivån i området. Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 10973

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag Helsingin Teollisuuskatu 13 Oyj
Bilagor till utdrag Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria



31.08.2016

Kaj/14

Kaupunginhallitus 27.06.2016 § 637

HEL 2015-013551 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan lisäämään Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22697 tontista nro 17 (pinta-ala 6 662 m², rakennusoikeus 28 650 k-m², os. Teollisuuskatu 15) laadittavaan uuteen maanvuokrasopimukseen osto-oikeuden seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja 12 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m².

3

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 16.06.2016 § 286

HEL 2015-013551 T 10 01 01 02

Teollisuuskatu 15, Telekatu 1, Elimäenkatu 8

Päätös

A



Kiinteistölautakunta päätti vuokrata uudelleen Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22697 tontin nro 17 (pinta-ala 6 662 m², rakennusoikeus 28 650 k-m², os. Teollisuuskatu 15, kiinteistötunnus 091-022-0697-0017) Helsingin Teollisuuskatu 13 Oy:lle (y-tunnus 0523953-9) toimistotarkoituksiin 1.7.2016 - 30.6.2046 väliseksi ajaksi liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen (Liite 3) mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2018 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 30 155 euroa vuodessa ja sitä vastaavan perusindeksi 100, ja että 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.

Vuosivuokra 31.3.2018 saakka on 576 865 euroa.

Vuokrasta peritään 31.12.2016 saakka 50 %.

Vuokrasta peritään 31.12.2017 saakka 70 %.

Vuokrasta peritään 31.12.2018 saakka 85 %.

Vuokrasta peritään 1.1.2019 alkaen 100 %.

2

Vuokra perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen sekä maanpäällisen rakennusoikeuden 24 584 k-m² osalta hintaan 21 e/k-m² (ind.100) ja maanalaisen 8 270 k-m² osalta hintaan 10,5 e/k-m² (ind.100).

3

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa sopimus päättyväksi 30.6.2026 tai 30.6.2036 ilmoittamalla siitä 24 kuukautta etukäteen.

(T1122-5V)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan lisäämään osto-oikeus Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22697 tontille nro 17 (pinta-ala 6 662 m², rakennusoikeus 28 650 k-m², os. Teollisuuskatu 15, kiinteistötunnus



31.08.2016

Kaj/14

091-022-0697-0017) laadittavaan uuteen maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta. Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on maanpäällisen rakennusoikeuden osalta 24 euroa/k-m² (ind. 100=1951) ja 12 euroa/k-m² maanalaisen rakennusoikeuden osalta. Kauppahinta on kuitenkin maanpäällisen rakennusoikeuden osalta vähintään 459 euroa/k-m².

3

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

17.12.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi