§ 561
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien myynnistä sekä tontin ja määräalan vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle ja tontin varauksen jatkaminen (tontit 45199/2 ja 3, Vartiokylä, Roihupelto)

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 m², 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.

Perittävä vuosivuokra on 31.3.2017 saakka 121 082 euroa.

Vuokraa peritään toteutuneen rakennusoikeuden perusteella.

(6 861 k-m² 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 m², osoite Tulppatie 2) sijoittuvan 5 406 m²: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 m² 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

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä) tontin 45199/2 (os. Tulppatie 2, pinta-ala 12 164 m²) 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 m², osoite Tulppatie 2) ja korttelin 45199 tontti nro 3 (kiinteistötunnus 91-45-199-3, pinta-ala 13 278 m², osoite

Putkitie 3) Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle (y-tunnus 0855639-6) seuraavin ehdoin.

1

Kauppahinta on 18,50 euroa/k-m² (ind. 100=1951, nykyhintatasossa noin 353 euroa/k-m²) ja se kerrotaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla sekä asemakaavanmukaisella rakennusoikeudella.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 353 euroa/k-m²

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

Liitteet

1	Kartta
2	Maanvuokrasopimusluonnos
3	Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimusluonnos
4	Varauspäätös
5	Kaava 11682

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Päätöskohdista C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen kohdat A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Vuokralainen kohdat C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kaupunginhallitus kohta D	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3:lle esitetään vuokrattavaksi Roihupellon teollisuusalueelta tontti 45199/3 uudelleen toimitilarakennusta varten ja sen lisäksi määräala tontista 45199/2 asiakaspysäköintialuetta varten. Lisäksi lautakunnalle esitetään varauksen jatkamista loppuosalle tontista 45199/2 sekä molempien tonttien myyntiperuste-esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijän perustelut

Vuokraukset (A ja B)

Kiinteistö Oy Helsingin Putkitie 3 on tontin 45199/3 vuokralainen. Sopimus on tehty ajalle 1.10.1981 - 31.12.2015. Broman Group Oy omistaa kiinteistöyhtiön. Vuokralainen on hakenut vuokrasopimuksen jatkoa. Rakennusta remontoidaan parhaillaan ja siihen avataan keväällä 2016 uusi Motonet-myymälä.

Tontista 45199/2 esitetään vuokrattavaksi 5 406 m²:n suuruinen määräala pysäköintialuetta varten. Määräala sijaitsee tontin keskellä. Sen etelä- ja pohjoispuolelle on tarkoitus toteuttaa liikerakennukset. Pysäköintialue toimii korttelin yhteisenä asiakaspysäköintialueena sekä mahdollisesti sen lisäksi osittain myöhemmin tontille 2 toteutettavien liikerakennusten velvoiteautopaikkoina.

Varauksen jatko (C)

Loppuosa tontista 45199/2 (7 658 m²) on varattu Broman Group Oy:lle 31.12.2015 saakka. Varausta esitetään jatkettavan vuodella 31.12.2016 saakka.

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelua jatketaan ja vuokrausesitykset tuodaan myöhemmin lautakuntaan.

Kaupunginhallituksen varauspäätös 16.6.2014 § 713 on liitteenä 4.

Myyntiesitys (D)

Vuokralaisen kanssa on neuvoteltu tonttien 45199/2 ja 3 kaupasta. Lautakunnalle esitetään, että se esittäisi kaupunginhallitukselle tonttien myymistä tämän päätöksen A-kohdan mukaisella vuokrahinnalla, joka on voimassa olevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaan n. 353 euroa/k-m². Kauppahintaa tarkistetaan kaupantekohetkellä voimassa olevalla elinkustannusindeksin pisteluvulla ja kauppahinta olisi vähintään 353 euroa/k-m².

Kaupat olisi tehtävä tontille toteuttavien rakennusten valmistumisen jälkeen, mutta kuitenkin viimeistään 31.12.2020.

Tontin nro 2 kauppahinta olisi vähintään 7,06 miljoonaa euroa ja tontin nro 3 kauppahinta vähintään 3,53 miljoonaa euroa.

Esitetty hinta on kaupungin käytettävissä olevan hinta-arvion mukainen ja kaupungin kannalta hyväksyttävä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11682, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2008 ja tullut voimaan 23.5.2008. Molempien tonttien kaavamerkintä on KL, liikerakennusten korttelialue. Tontin 45199/2 rakennusoikeus on 20 000 k-m² ja tontin 45199/3 rakennusoikeus 10 000 k-m².

Tontin 45199/2 pinta-ala on 12 164 m² ja tontin 45199/3 pinta-ala on 13 278 m².

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11682 on liitteenä 5.

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

Liitteet

1 Kartta
2 Maanvuokrasopimusluonnos
3 Autopaikoitusalueen maanvuokrasopimusluonnos
4 Varauspäätös
5 Kaava 11682

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Vuokralainen kohdat A ja B	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Vuokralainen kohdat C ja D	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kaupunginhallitus kohta D	