



## § 218

### Tillägg av rätt till köp i arrendeavtalet för en affärs- och kontorsbyggnadstomt utarrenderad till Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors (Sörnäs, tomten 10591/1)

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

## Beslut

Stadsfullmäktige tillade i arrendeavtalet med Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors rätt till köp av tomten 1 i kvarteret 10591 i 10 stadsdelen (Sörnäs) på följande villkor:

1

Arrendetagaren har rätt att köpa den av staden utarrenderade tomten när byggnaden har tagits i bruk.

Rätten till köp gäller i fem år efter att ett långvarigt arrendeavtal har undertecknats.

2

Köpesumman är femton miljoner (15 000 000) euro (30 000 m<sup>2</sup> vy x 500 euro/m<sup>2</sup> vy), till vilken det läggs en årlig ränta på två (2) procent för tiden mellan 1.7.2020, då arrenderingen börjar, och den dag då köpebrevet undertecknas.

3

I övrigt gäller stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och tilläggsvillkor föreskrivna av ett behörigt organ eller en behörig tjänsteinnehavare.

## Behandling

Ordföranden konstaterade att det hade upptäckts ett skrivfel i ärendet när det gäller tidpunkten då arrenderingen börjar. Rätt datum är 1.7.2020.

Ledamoten Paavo Arhinmäki understödd av ledamoten Veronika Honkasalo föreslog att stadsfullmäktige skulle förkasta ärendet. Rätt till köp bör inte tilläggas i arrendeavtalet.

1 omröstningen

Stadsstyrelsens förslag JA, förkastande NEJ

JA-förslag: Stadsstyrelsen

NEJ-förslag: Jag föreslår att ärendet förkastas. Rätt till köp bör inte tilläggas i arrendeavtalet.



29.08.2018

Ärende/8

Ja-röster: 70

Alviina Alametsä, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Martina Harms-Aalto, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaa-  
ra, Emma Kari, Mikko Kiesiläinen, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Joonas Kolehmainen, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Otto Meri, Abdirahim Mohamed, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sin-  
nemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Nej-röster: 10

Zahra Abdulla, Outi Alanen, Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Petra Malin, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Suldaan Said Ahmed, Jani Valpio, Anna Vuorjoki

Blanka: 4

Pentti Arajärvi, Petrus Pennanen, Nelli Ruotsalainen, Satu Silvo

Frånvarande: 1

Laura Kolbe

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12390

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors PL 1  
http://www.hel.fi/kaupunginkanslia

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

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



29.08.2018

Ärende/8

**Utdrag**

Arrendetagaren

**Bilagor till utdrag**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Beslutsförslag**

Beslutet stämmer överens med förslaget.

**Sammandrag**

Stadsmiljönämnden har 12.6.2018 (§ 329) utarrenderat tomten 1 i kvarteret 10591 i 10 stadsdelen (Sörnäs) med ett långvarigt arrendeavtal till Fastighets Ab Fiskehamnen Tio i Helsingfors. På tomten uppförs för närvarande en kontorsbyggnad på ca 30 000 m<sup>2</sup> vy, där stadsmiljösektorns tjänster kommer att placeras år 2020.

**Föredragandens motiveringar**

Gällande detaljplan och tomtuppgifter

För området gäller detaljplaneändringen nr 12390, som trädde i kraft 2.6.2017. Tomten utgör kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) och den har en yta på 6 153 m<sup>2</sup> och byggrätt på 30 000 m<sup>2</sup> vy. Tomten registrerades 3.3.2018. En karta över läget utgör bilaga 2 och ett utdrag ur detaljplanekartan bilaga 3.

På tomten uppförs ett stadsmiljöhus för Helsingfors stad. Byggarbetena på huset inleddes hösten 2017 och det är meningen att huset ska stå färdigt 2020.

Arrendetid och arrendevillkor

Tomten är utarrenderad med ett arrendeavtal på 30 år på sedvanliga villkor. Arrendeavtalet omfattar villkor mellan parterna och i tillämpliga delar sedvanliga planerings-, genomförande- och nyttjandevillkor som används i arrendeavtal för affärs- och kontorsområden.

Grunden för arrendet är ett vid levnadskostnadsindex bundet arrende, som i fråga om affärs- och kontorslokalerna motsvarar ett kapitalvärde på 26 euro/m<sup>2</sup> vy (index 100 = 1951). Arrendebeloppet baserar sig på byggrätten i den gällande detaljplanen.

Tillägg av rätt till köp i arrendeavtalet

Rätt till köp av tomten föreslås bli tillagd i det långvariga arrendeavtalet för tomten i enlighet med de gällande marköverlåtelseprinciperna. Stadsstyrelsen har 16.6.2014 (§ 714) beslutat följande i syfte att främja möjligheterna att nå markförsäljningsmålet och som anvisning för beredningen av förslag till tomtreservering och tomtöverlåtelse:



29.08.2018

Ärende/8

Fastighetsväsendet erbjuder aktivt de nuvarande arrendetagarna till tomter för verksamhetslokaler möjlighet att köpa tomten förutsatt att tomten är detaljplanemässigt slutförädlad, att någon avsevärd stegring på tomtvärdet inte är i sikte vad detaljplaneläggningen beträffar och att tomten inte är betydelsefull med tanke på den långsiktiga utvecklingen av markanvändningen i området. Vid överlåtelsen av nya tomter för verksamhetslokaler införs en praxis enligt vilken en tomt i första hand överläts genom försäljning eller alternativt genom utarrendering, varvid arrendetagaren enligt arrendeavtalet får rätten och också skyldigheten att köpa tomten efter en tid som bestäms särskilt i arrendeavtalet.

Köpesumman baserar sig på marknadspriset på byggrätt för kontorshus i tomtens område. Vid bestämmandet av detta pris har en värdering av en utomstående expert använts. Köpesumman är femton miljoner (15 000 000) euro (30 000 m<sup>2</sup> vy x 500 euro/m<sup>2</sup> vy), till vilken det läggs en årlig ränta på två (2) procent för tiden mellan 1.6.2018, då arrenderingen började, och den dag då köpebrevet undertecknas.

Till slut

Värderingsutlåtandet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 punkten). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingen på stadens registratörskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns den tillgänglig hos sammanträdesets sekreterare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12390

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Utdrag**

**Utdrag**  
Arrendetagaren

**Bilagor till utdrag**  
Kommunalbesvär, fullmäktige

**För kännedom**

Stadsmiljönämnden



29.08.2018

Ärende/8

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.08.2018 § 485

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää lisätä osto-oikeuden Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kympin kanssa tehtyyn maanvuokrasopimukseen seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokralaisella on oikeus ostaa kaupungilta sille vuokrattu tontti sen jälkeen, kun rakennus on otettu käyttöön.

Osto-oikeus on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Kauppahinta on viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa (30 000 k-m<sup>2</sup> x 500 €/k-m<sup>2</sup>), johon lisätään kahden (2) prosentin vuotuinen korko vuokrauksen alkamispäivän 1.7.2020 ja kauppakirjan allekirjoittamispäivän väliseltä ajalta.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

### Käsittely

13.08.2018 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Hylkäysehdotus:

Paavo Arhinmäki: Esitämme, ettei osto-oikeutta lisätä vuokrasopimukseen.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen hylkäysehdotuksen mukaan

Jaa-äännet: 13

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi



29.08.2018

Ärende/8

Sevander, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äänet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 329

HEL 2018-004984 T 10 01 01 02

Työpajankatu 8

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti vuokrata Kiinteistö Oy Helsingin Kalasataman Kypille (Y-tunnus 28764264) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10591 tontin 1 (rakennusoikeus 30 000 k-m<sup>2</sup>, os. Työpajankatu 8, kiinteistötunnus 091-010-0591-0001) liike- ja toimistotarkoituksiin 1.6.2018 – 31.5.2048 väliseksi ajaksi liitteenä nro 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisin sekä seuraavin ehdoin:

1

Huhtikuun 1. päivästä 2020 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 39 000 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.

Alkuvuosivuokra on 31.3.2020 saakka 758 160 euroa (ind.1944).



29.08.2018

Ärende/8

Vuokra perustuu liike- ja toimistorakennusoikeuden markkina-arvoon 26 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind.100) ja viiden prosentin tuotto prosenttiin.

(L1110-28)

Käsittely

12.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 23 kokouksen asiana nro 11.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Jukka Helenius, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013

jukka.helenius(a)hel.fi