



09.01.2012

Kaj/2

§ 28

Ennakkolausunto etuosto-oikeuden käyttämisestä VR-Yhtymä Oy:n ja VR Eläkesäätiön välisessä kiinteistökaupassa

HEL 2011-007330 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa VR-Yhtymä Oy:lle seuraavan etuostolain 8 §:n mukaisen ennakkolausunnon:

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, mikäli VR-Yhtymä Oy sekä VR Eläkesäätiö tekevät kahden vuoden kuluessa kaupunginhallituksen päätöksestä ennakkolausuntopyynnön mukaisen kiinteistökaupan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ennakkolausuntopyyntö
- 2 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Kartat kaupan kohteista

Otteet

Ote
VR-Yhtymä Oy

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen antaa VR-Yhtymä Oy:lle seuraavan etuostolain 8 §:n mukaisen ennakkolausunnon:

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, mikäli VR-Yhtymä Oy sekä VR Eläkesäätiö tekevät kahden vuoden kuluessa kaupunginhallituksen päätöksestä ennakkolausuntopyynnön mukaisen kiinteistökaupan.

Esittelijä

Ennakkolausuntopyyntö



VR-Yhtymä Oy pyytää 31.10.2011 päivätyllä kirjeellä Helsingin kaupungilta ennakkolausuntoa kaupungin mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, jossa yhtiö myy yhteensä noin 37 hehtaarin suuret kiinteistöt VR Eläkesäätiölle.

Etustolain 8 §:n mukaan kunta voi pyynnöstä etukäteen antaa ilmoituksen, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistönluovutus tapahtuu kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä ja luovutuksen ehdot ovat samat kuin kunnalle ilmoitetut.

Kaupan kohteet ja etuosto-oikeus

Kaupan kohteina ovat seuraavat kiinteistöt:

Helsingin kaupungin Kumpulán kylässä sijaitseva Pasilan tavara-asema -niminen tila RN:o 6:0 lukuun ottamatta sillä sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa erottamatonta määrääalaa. Kaupan kohteen pinta-ala on noin 22,15 hehtaaria.

Tampereella sijaitsevien kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä noin 14,7 hehtaaria.

Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan kaupan kohteeseen kuuluvat ainoastaan kiinteistöihin liittyvät maa-alueet.

Koska pinta-alaltaan suurin kiinteistö sijaitsee Helsingissä, on Helsingin kaupungilla etustolain mukaan etuosto-oikeus myös Tampereella sijaitseviin kiinteistöihin.

Kiinteistöjen kaavatiedot

Helsingissä sijaitseva kiinteistö

Kaupunkisuunnitteluvirastolta saadun selvityksen mukaan valmisteilla olevaa kiinteistökauppaa koskevan alueen eteläosa on yleiskaavassa 2002 merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja pohjoisosa liikennealueeksi. Tuusulantie on merkitty yleiskaavassa käännettäväksi Veturitielle. Veturitielle käännetty Tuusulantie tulisi kulkemaan kiinteistökaupan kohteena olevan alueen pohjoisosan halki.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tilan RN:o 6:0 alueet kuuluvat rautatiealueeseen 17-9906-1(LR). Kaavayksiköllä on rakennusoikeutta yhteensä 51 035 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 18.3.1992 päättänyt mm. Pohjois-Pasilan asemakaavojen laatimisesta ja muuttamisesta ja antanut alueelle rakennuslain nojalla rakennuskiellon.



Alueen kaavoituksen lähtökohtia on selvitetty mm. vuosina 2006 - 2008 Tuusulanväylän kehittämisselvityksessä. Liikennevirasto, Uudenmaan ELY-keskus ja Helsingin kaupunki ovat käynnistämässä Tuusulanväylän eteläosan tarkempaa suunnittelua.

Rakennusvalvontaviraston tietorekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitsee kolme varastorakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä 22 586 k-m². Alueella olevalle tavaraterminaalin laajentamiselle (22 400 k-m²:llä) on myönnetty poikkeuslupa 9.6.2011.

Tampereella sijaitsevat kiinteistöt

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kiinteistöt on merkitty rautatiealueeksi (LR-1).

Kaupan taustaa

Kauppakirjaluonnoksen mukaan myyjä harjoittaa kiinteistöillä mm. Transpoint-termiinalitoimintojaan. Osapuolten tarkoituksena on, että kaupan jälkeen myyjän liiketoiminta kiinteistöillä jatkuu ja Transpoint-termiinalirakennukset sekä Tampereen kiinteistöillä sijaitseva vaunukorjaamo ja huolto- ja toimistorakennukset jäävät myyjän omistukseen.

Lisäksi osapuolet toteavat, että kiinteistöjä voidaan kaupan jälkeen kehittää siten, että se tukee myyjän nykyisiä tai tulevia liiketoimintoja.

Kauppahinta

Kiinteistöjen kauppahinta on yhteensä viisitoista miljoonaa euroa. Kauppahinta jakautuu seuraavasti: Helsingin kiinteistön kauppahinta on 12 000 000 euroa, mikä vastaa yksikköhintoja noin 54 euroa/m² ja noin 235 euroa/k-m². Tampereen kiinteistöjen kauppahinta on 3 000 000 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa noin 20 euroa m².

Kauppakirjaluonnoksen mukaan osapuolet sopivat myyjän oikeudesta saada ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli kiinteistöjä koskien vahvistetaan 20 vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien asemakaava, jossa kiinteistölle osoitetaan lisärakennusoikeutta ja/tai kiinteistöille osoitetaan nykyisen asemakaavan mukaista olennaisesti arvokkaampaa rakennusoikeutta.

Muut ehdot

Kaupan ehtojen mukaan ostaja on tietoinen, että myyjä on vuokrannut kiinteistöjä koskevia maa-alueita kolmansille osapuolille. Vuokratuilla maa-alueilla sijaitsee myös vuokralaisten omistamia rakennuksia ja rakennelmia. Nykyiset vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.



Osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä maanvuokrasopimukset, jotka koskevat myyjän omistukseen jääviin rakennuksiin liittyviä maa-alueita.

Ostaja on tietoinen kiinteistöjen käyttöhistoriasta ja niillä nykyisin myyjän ja kolmansien osapuolien toimesta harjoitettavasta liiketoiminnasta (kuten huoltoasematoiminta). Viitaten ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 §:ään myyjä vakuuttaa ilmoittaneensa ostajalle käytävissään olevat tiedot kiinteistöillä harjoitetusta toiminnasta sekä sellaisista jätteistä tai aineista, jotka saattaisivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Esittelijän kannanotto

Kaupunginhallituksen 13.12.2010 (1353 §) tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on antaa ennakkolausunto siitä, ettei kaupunki käytä etuosto-oikeuttaan, asioissa, jotka ovat periaatteellisesti merkittäviä tai taloudellisesti laajakantoisia. Koska kauppa tässä koskee laajuudeltaan ja sijainniltaan merkittäviä kohteita, asia on saatettu kaupunginhallituksen ratkaistavaksi.

Esittelijän mielestä kaupungin tulee antaa ennakkolausunto, jonka mukaan kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, koska myyjä jää harjoittamaan kiinteistöille liiketoimintaansa ja tulee jatkossa hallitsemaan kiinteistöjä maanvuokrasopimuksien perusteella. Mahdolliset laadittavan asemakaavamuutoksen edellyttämät kiinteistöjärjestelyt voidaan toteuttaa aikanaan neuvotteluteitse sopimalla. Lisäksi kauppaan kuuluu Tampereella sijaitsevia kiinteistöjä, joiden hankkiminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Ennakkolausuntopyyntö
- 2 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Kartat kaupan kohteista

Otteet

Ote

VR-Yhtymä Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, etuosto-



oikeuden käyttämättä jättäminen

Tiedoksi

kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 628

Pöydälle pantu asia 17.11.2011

HEL 2011-007330 T 10 01 00

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se antaisi VR-Yhtymä Oy:lle seuraavan etuostolain 8 §:n mukaisen ennakkolausunnon:

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, mikäli VR-Yhtymä Oy sekä VR Eläkesäätiö tekevät kahden vuoden kuluessa kaupunginhallituksen päätöksestä ennakkolausuntopyyynnön mukaisen kiinteistökaupan.

Etuosto-oikeutta ei ole syytä käyttää

Lautakunnan mielestä kaupungin tulisi antaa ennakkolausunto, jonka mukaan kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, koska myyjä jää harjoittamaan kiinteistöille liiketoimintaansa ja tulee jatkossa hallitsemaan kiinteistöjä maanvuokrasopimuksien perusteella. Mahdolliset laadittavan asemakaavamuutoksen edellyttämät kiinteistöjärjestelyt voidaan toteuttaa aikanaan neuvotteluteitse sopimalla. Lisäksi kauppaan kuuluu Tampereella sijaitsevat kiinteistöt, eikä kaupungilla ole tarvetta hankkia omistukseensa ulkokunnissa sijaitsevia kiinteistöjä.

Ottaen huomioon kyseessä olevan kaupan kohteen laajuus ja sijainti tulisi lautakunnan mielestä ennakkolausunto saattaa kaupunginhallituksen ratkaistavaksi.

Kaupan kohteet

Kaupan kohteina ovat seuraavat kiinteistöt:

Helsingin kaupungin Kumpulan kylässä sijaitseva Pasilan tavarasema -niminen tila RN:o 6:0 lukuun ottamatta sillä sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa erottamatonta määräalaa 91-436-3-9-M601. Koko kiinteistön pinta-ala on 225 208 m². Erottamattoman



määräalan pinta-ala on noin 3 657 m², joten kaupan kohteen pinta-ala on siten noin 221 551 m² (22,1551 ha).

Tampereella sijaitsevat kiinteistöt 837-122-648-1 ja 837-598-1-7. Kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä 146 859 m² (14,6859 ha).

Kaupunkirjaluonnoksen mukaan kaupan kohteeseen kuuluvat ainoastaan kiinteistöihin liittyvät maa-alueet.

Etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa myydyistä alueista

Etuostolain 3 §:n mukaan milloin samalla luovutuskirjalla on myyty kahden tai useamman kunnan alueella olevia kiinteistöjä, etuosto-oikeus on sillä kunnalla, jonka alueella sijaitsee suurin osa kiinteistöjen yhteenlasketusta pinta-alasta.

Koska pinta-alaltaan suurin kiinteistö sijaitsee Helsingissä, on Helsingin kaupungilla etuostolain mukaan etuosto-oikeus myös Tampereella sijaitseviin kiinteistöihin.

Kiinteistöjen kaavatiedot

Helsingissä sijaitseva kiinteistö

Kaupunkisuunnitteluvirastolta saadun selvityksen mukaan valmisteilla olevaa kiinteistökauppaa koskevan alueen eteläosa on yleiskaavassa 2002 merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja pohjoisosa liikennealueeksi. Tuusulantie on merkitty yleiskaavassa käännettäväksi Veturitielle. Veturitielle käännetty Tuusulantie tulisi kulkemaan kiinteistökaupan kohteena olevan alueen pohjoisosan halki.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tilan RN:o 6:0 alueet kuuluvat rautatiealueeseen 17-9906-1(LR). Kaavayksiköllä on rakennusoikeutta yhteensä 51 035 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 18.3.1992 päättänyt mm. Pohjois-Pasilan asemakaavojen laatimisesta ja muuttamisesta ja antanut alueelle rakennuslain nojalla rakennuskiellon.

Alueen kaavoituksen lähtökohtia on selvitetty mm. vuosina 2006 - 2008 Tuusulanväylän kehittämisselvityksessä. Liikennevirasto, Uudenmaan ELY-keskus ja Helsingin kaupunki ovat käynnistämässä Tuusulanväylän eteläosan tarkempaa suunnittelua.

Rakennusvalvontaviraston tietorekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitsee kolme varistorakennusta, joiden pinta-ala on yhteensä 22 586 k-m². Alueella olevalle tavaraterminaalin laajentamiselle (22 400 k-m²:llä) on myönnetty poikkeuslupa 9.6.2011.

Tampereella sijaitsevat kiinteistöt

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Voimassa olevan asemakaavan mukaan kiinteistöt on merkitty rautatiealueeksi (LR-1).

Kaupan taustaa

Kauppakirjaluonnoksen mukaan myyjä harjoittaa kiinteistöillä mm. Transpoint-terminaalitoimintojaan. Osapuolten tarkoituksena on, että kaupan jälkeen myyjän liiketoiminta kiinteistöillä jatkuu ja Transpoint-terminaalirakennukset sekä Tampereen kiinteistöillä sijaitseva vaunukorjaamo ja huolto- ja toimistorakennukset jäävät myyjän omistukseen.

Lisäksi osapuolet toteavat, että kiinteistöjä voidaan kaupan jälkeen kehittää siten, että se tukee myyjän nykyisiä tai tulevia liiketoimintoja.

Kauppahinta

Kiinteistöjen kauppahinta on yhteensä viisitoista miljoonaa euroa. Kauppahinta jakautuu seuraavasti: Helsingin kiinteistön kauppahinta on 12 000 000 euroa, mikä vastaa yksikköhintoja noin 54 euroa/m² ja noin 235 euroa/k-m². Tampereen kiinteistöjen kauppahinta on 3 000 000 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa noin 20 euroa m².

Kauppakirjaluonnoksen mukaan osapuolet sopivat myyjän oikeudesta saada ostajalta lisäkauppahintaa, mikäli kiinteistöjä koskien vahvistetaan 20 vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien asemakaava, jossa kiinteistölle osoitetaan lisärakennusoikeutta ja/tai kiinteistöille osoitetaan nykyisen asemakaavan mukaista olennaisesti arvokkaampaa rakennusoikeutta.

Muut ehdot

Kaupan ehtojen mukaan ostaja on tietoinen, että myyjä on vuokrannut kiinteistöjä koskevia maa-alueita kolmansille osapuolille. Vuokratuilla maa-alueilla sijaitsee myös vuokralaisten omistamia rakennuksia ja rakennelmia. Nykyiset vuokrasopimukset siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä maanvuokrasopimukset, jotka koskevat myyjän omistukseen jääviin rakennuksiin liittyviä maa-alueita.

Ostaja on tietoinen kiinteistöjen käyttöhistoriasta ja niillä nykyisin myyjän ja kolmansien osapuolien toimesta harjoitettavasta liiketoiminnasta (kuten huoltoasematoiminta). Viitaten ympäristönsuojelulain (86/2000) 104 §:ään myyjä vakuuttaa ilmoittaneensa ostajalle käytettävissään olevat tiedot kiinteistöillä harjoitetusta toiminnasta sekä sellaisista jätteistä tai aineista, jotka



09.01.2012

Kaj/2

saattaisivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

17.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi