



02.02.2015

Kaj/2

§ 116

V 11.2.2015, Tontin myyminen Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45173/22)

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45173 tontin nro 22 (pinta-ala 6 560 m², rakennusoikeus 10 900 k-m²) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenen miljoonaa yhdeksäntoistatuhatta yhdeksänsataakolmekymmentäneljä (10 019 934) euroa.

2

Tontin 45173/22 pitkäaikainen maanvuokrasopimus merkitään päättymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Itäkatu 1 tontti 22
- 2 Sijantikartta Itäkatu
- 3 Asemakaava 10684

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



02.02.2015

Kaj/2

Ostaja

Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Neuvottelutulos tontin myynnistä

Kauppakeskus Itäkeskus Oy on yhtiön ja tonttiosaston keskinäisten neuvottelujen tuloksena tehnyt vuokrasopimuksen nojalla hallitsemastaan tontista 45173/22 noin 10 miljoonan euron suuruisen ostotarjouksen. Samassa yhteydessä on neuvoteltu kauppa myös kahdesta muusta ostajalle vuokratusta tontista, jolloin nyt myytäväksi esitettävän tontin ja kiinteistölautakunnan 22.1.2015 myytäväksi päätettyjen tonttien hinta muodostuu yhteensä noin 12,9 miljoonaksi euroksi. Lisäksi on neuvoteltu kaupan muut ehdot, mm. kysymys erillisen rasitesopimuksen solmimisesta.

Kaupan toteuttaminen edellyttää, että ostajayhtiön hollantilaisen emoyhtiön Wereldhave N.V:n hallitus on hyväksynyt kaupan. Lopullinen kauppakirja on tarkoitus laatia maaliskuun 2015 puoleen väliin mennessä.

Tietoja ostajasta

Ostajayhtiö kuuluu Wereldhave-konserniin, joka hallinnoi ja vuokraa Kauppakeskus Itistä. Konsernin emoyhtiö on Wereldhave N.V. Ostajakonserniin kuuluvat kiinteistöyhtiöt omistavat jo ennestään useita Itiksen tonteista, joten tontin myynti selkeyttää alueen omistusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa asemakaavan muutos nro 10684, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.6.1999 ja tullut voimaan 6.8.1999. Tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).

Tontti 22 on merkitty kiinteistörekisteriin 13.8.1992. Tontin pinta-ala on 6 560 m² ja asemakaavaan merkitty rakennusoikeus 10 900 k-m². Rakennusoikeudesta 8 100 k-m² saa olla pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja 2 800 k-m² on varattu alueen sisäisille jalankulkuyhteyksille. Tontille on rakennettu 12 937 k-m²:n suuruinen liikerakennus.

Sijaintikartta ja asemakaava ovat liitteinä 2 ja 3.



Nykyinen vuokrasopimus

Tontti 45173/22 on vuokrattu Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle liike- ja toimistorakennusta varten ajaksi 1.11.1999 - 31.12.2055. Tontin vuosivuokra vuonna 2014 on noin 500 997 euroa. Vuokra vastaa pääoma-arvoa 633 e/k-m². Tontin ali kulkee metrotunneli, jota koskevat ehdot sisältyvät vuokrasopimukseen.

Kauppahinnan muodostuminen

Kauppahinta 10 019 934 euroa perustuu rakennusoikeuteen 15 837 k-m² ja vuokrasopimuksessa sovellettuun pääoma-arvoon 633 e/k-m². Myytävä rakennusoikeus koostuu tontin 45173/22 käytetystä rakennusoikeudesta 12 937 k-m² ja ostajan omistamalle tontille 45173/21 siirretystä rakennusoikeudesta 2 900 k-m².

Tontin hinta ja korvaus muodostavat tässä tapauksessa yhdessä mainittujen kerrosalojen suhteessa kokonaiskorvauksen alkuperäisestä tontilla 22 olevasta rakennusoikeudesta, poikkeusluvalla tontille 22 rakennettavasta laajennuksesta ja tontille 21 siirretystä rakennusoikeudesta.

Perustelut

Ehdotettu kauppa on alueen liiketonttien hintatason mukainen ja kaupungin kannalta hyväksyttävä. Kauppakeskus Itäkeskus Oy omistaa naapuritontit, joten tontit muodostavat jatkossa kokonaisuuden. Esitetty kauppahinta on keskimäärin noin 633 euroa/k-m². Tontin myyntiä voi pitää kaupungin edun mukaisena, kun kohde on asemakaavallisesti ja toteutukseltaan loppuun kehitetty. Kauppa edistää osaltaan talousarvioon kirjattua kiinteistöjen myyntitavoitetta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Itäkatu 1 tontti 22
- 2 Sijantikartta Itäkatu
- 3 Asemakaava 10684

Otteet



02.02.2015

Kaj/2

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 22.01.2015 § 31

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Itäkatu 1A

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Y-tunnus 0712236-9) Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelissa 45173 sijaitseva, ostajalle maanvuokrasopimuksella vuokrattu tontti 22 (kiinteistötunnus 91-45-173-22, osoite Itäkatu 1A, pinta-ala 6 560 m² ja rakennusoikeus 10 900 k-m²) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenen miljoonaa yhdeksäntoistatuhatta yhdeksänsataakolmekymmentäneljä (10 019 934) euroa.

2

Tontin 45173/22 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 19150, laskutustunnus L1145-35) merkitään päättymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja.

(L1145-35)

Käsittely

22.01.2015 Ehdotuksen mukaan

Hylkäysehdotus:

Kirsi Pihlaja: Päätösehdotus hylätään.



02.02.2015

Kaj/2

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

08.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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