



26.10.2015

Kaj/3

§ 1007

**V 4.11.2015, Kiinteistökaupan esisopimus ja lopulliset sopimukset
Espoon Hannuksenpellossa sijaitsevien tonttien ja tontinosien
myymiseksi (Espoo, Kaitaa, korttelit 31106 ja 31098)**

HEL 2015-010488 T 10 01 00

Eesitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 1 olevan esisopimusluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen Kauppahuone Laakkonen Oy:n, Broman Group Oy:n, Ativa Oy:n ja Hannuksen Pysäköinti Oy:n kanssa Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) karttaliitteeseen 1 merkityistä asemakaavan nro 6730 (Hannuksenpelto II) mukaisiin kortteleihin 31106 ja 31098 sisältyvistä rakennusoikeudeltaan yhteensä 45 745 k-m²:n suuruisista kaupungin omistamista suunnitelluista tonteista ja tontinosista seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on asemakaavaan nro 6730 sisältyvien suunniteltujen kaavatonttien nro 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kaupassa kolmesataaviisikymmentä (350) euroa kaavassa määritettyä rakennusoikeusneliometriä kohden. Rakennusoikeuden hinta sidotaan yleiseen elinkustannusindeksiin (1951=100). Perusindeksi on esisopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku. Tarkistus tehdään kunkin kaupan yhteydessä erikseen. Kauppahinta tarkistetaan kulloisenakin allekirjoituspäivänä viimeisimmällä vahvistetulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

2

Kauppahinta maksetaan kunkin tontin osalta yhdessä, kahdessa tai kolmessa osassa.

3

Ostajat maksavat kulloisestakin kauppahintaerästä, edellä mainittuun kauppahintaan sisältyen, 49 %, kuitenkin vähintään 179,20 euroa/k-m² Espoon kaupungille ja loppuosan Helsingin kaupungille.

Espoolle luovutettavien yleisten alueiden arvo satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa vähennetään ensimmäisen



euromääräisesti riittävän suuren kaupan yhteydessä, jolloin kaupan kauppahinnasta Espoolle maksettavasta summasta vähennetään satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa, joka lisätään Helsingille maksettavaan kauppahintaan.

4

Ne maa-alueet, joilla ei ole rakennusoikeutta, luovutetaan ostajille yhden (1) euron kauppahinnalla viimeisen tonttikaupan yhteydessä.

5

Lopulliset kauppakirjat voidaan allekirjoittaa kaupungin ja kunkin ostajan välillä jäljempänä tarkemmin esitetyin ehdoin sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös esisopimuksen tekemisestä on saanut lainvoiman ja kun suunniteltujen tonttien 1-6 tarvitsemat kulkuoikeusrasitesopimukset on allekirjoitettu oikeutetun ja rasitetun kiinteistön välillä.

Helsingin kaupunki ja tulevat ostajat voivat vaatia suunniteltua tonttia koskevan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista sen jälkeen, kun suunnitellulle tontille suunniteltavalle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Kiinteistön kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahden (2) viikon kuluttua rakennushanketta koskevan lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta.

6

Muilta osin noudatetaan liitteen 1 mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaiset lopulliset kauppakirjat kohdassa A tarkoitettujen suunniteltujen tonttien ja tontinosien myymiseksi kohdassa A mainituille ostajille liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja mahdollisesti päättämiensä lisäehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet



26.10.2015

Kaj/3

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Hannuksenpelto, liitekartta esisopimukseen
- 3 Kaupakirjaluonnos
- 4 Asemakaava nro 6730
- 5 Havainnekuva
- 6 Maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ostajat

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistövirasto on neuvotellut kiinteistönkaupan esisopimuksen tekemisestä Espoon Hannuksenpelto II -asemakaava-alueella sijaitsevasta kaupungin omistamasta maa-alueesta. Kaupungin asemakaava-alueella omistamille alueille on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 45 745 k-m² (KL-1).

Kauppahinta koko myytävästä alueesta on yhteensä noin 16 miljoonaa euroa. Espoon kaupungille maksetaan maankäyttömaksuina noin puolet kauppahinnasta. Maksu suoritetaan kunkin lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä kanavoimalla tuo osuus kauppahinnasta Espoon kaupungille.

Kaupat tehdään kunkin tontin osalta viimeistään kahden viikon kuluttua siitä, kun tontille suunnitellulle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Viimeisen tonttikaupan yhteydessä myös ne alueet, joihin ei sisälly rakennusoikeutta, luovutetaan ostajaryitykselle yhden euron kauppahinnalla.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Helsingin kaupunki omistaa Espoon Hannuksenpellon alueella vanhan katsastusaseman ympärillä merkittävän määrän maa-alueita. Alueiden kaavallisesta kehittämisestä on käyty keskusteluja pitkään Espoon



kaupungin ja alueen käyttämisestä kiinnostuneiden autokauppaa ja siihen liittyviä toimintoja harjoittavien yritysten, Laakkonen Yhtiöiden ja Broman Group Oy:n sekä edustavan kiinteistökehittäjän, Ativa Oy:n, kanssa.

Kaupunginhallitus päätti 7.2.2011 (145 §) varata 3,5 hehtaarin suunnittelualueen hakijoille 31.12.2012 saakka. Varausta on sittemmin laajennettu ja jatkettu niin, että nyt voimassa oleva varaus on voimassa kuluvan vuoden loppuun ja koskee noin 6.5 hehtaarin aluetta.

Varauksensaajat ovat vastanneet kustannuksellaan Hannuksenpellon kaavan kehittämisestä. Helsingin kaupungille ei ole aiheutunut kaavan kehittämisestä kustannuksia. Hanke on edennyt tavoitteiden mukaisesti siten, että Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.3.2014 Hannuksenpellon asemakaavan, ja se tuli valituksen jälkeen lainvoimaiseksi maaliskuun lopussa kuluvana vuonna.

Ostajakandidaatit

Ativa Oy:n toimialaa ovat kiinteistöjen kauppa, kiinteistökehitys, kiinteistöjuridiikka ja yritysjärjestelyt. Ativa toimii hankkeessa projektin vetäjänä ja hankekehittäjänä.

Laakkonen Yhtiöiden toimialaan kuuluu autokauppaa, lehtiä, painotuotteita ja kiinteistöjä sekä Kytäjän golf- ja asuinalue. Laakkonen-konsernin liikevaihto on miljardi euroa; työntekijöitä on yli 2 000. Autoliiketoimintojen liikevaihto on 700 miljoonaa euroa ja työntekijöitä on 1 400.

Broman Group Oy on autojen varaosa- ja tarvikemyyntiin sekä työkalujen, veneily- ja kalastustarvikkeiden sekä kodin ja vapaa-ajan tuotteiden myyntiin erikoistunut konserni. Yli 1 100 ammattilaista työllistävä yhtiö kuuluu alansa johtaviin toimijoihin Suomessa palvelen asiakkaitaan kahden valtakunnallisen kauppaketjun Motonetin ja AD VaraosaMailman kautta. Konsernin vuoden 2015 ennakoitu liikevaihto ylittää 250 miljoonaa euroa.

Asemakaava

Asemakaavan nro 6730 (Hannuksenpelto II) alueella on liikerakennusten korttelialuetta (KL-1), lähivirkistysaluetta (VL) sekä maantien aluetta (LT). Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa auto-, autotarvike- ja varaosakauppaa, venekauppaa ja muiden ajoneuvojen kauppaa.

Asemakaava hyväksyttiin Espoon kaupunginvaltuustossa 21.3.2014 ja se tuli lainvoimaiseksi 25.3.2015.



26.10.2015

Kaj/3

Asemakaava on liitteenä 4 ja alueen havainnekuva alueesta liitteenä 5.

Tulevat tontit, rakennusoikeudet ja tonttien ostajat

Tuleva kaavatontti (noin) m ²		Rakennusoikeus k-m ²	Ostaja
1 (1/1)	8 658	7 500	Ativa
2 (1/1)	4 537	6 900	Ativa
3 (1/1)	3 790	6 900	Ativa
4 (1/1)	6 375	11 477 (11 600)	Laakkonen
5 (1/1)	6 375	9 968 (11 600)	Laakkonen
6 (1/1)	3 510	3 000	Ativa
10 (osa)	886	---	Laakkonen
	-----	-----	
	34 131 m ²	45 745 k-m ²	

Maa-alueet, joihin ei sisälly rakennusoikeutta

Liitekartaan 2 merkityt tontinosat E, F, G, H ja I luovutetaan ostajille viimeisen tonttikaupan yhteydessä yhden euron kauppahinnalla. Niihin ei sisälly rakennusoikeutta.

Suunniteltujen tontinosien E ja F ostaja on Broman Group Oy ja suunniteltujen tontinosien G, H ja I ostaja on Hannuksen Pysäköinti Oy.

Suunniteltu tontinosa J myydään Laakkonen Oy:lle samalla, kun yhtiö ostaa kaupungilta suunnitellun tontin nro 5.

Maankäytösopimus

Helsinki ja Espoo ovat tehneet alueesta maankäytösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta. Sopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksen päätöksellä 17.2.2014 (220 §) ja allekirjoitettiin 27.2.2014.

Sopimuksen mukaan Helsinki luovuttaa Espoolle kaava-alueen katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet, yhteensä noin 33 385 m², arvoltaan runsaat 100 000 euroa. Lisäksi sovittiin, että Espoo luovuttaa Hannuksenpellon kaava-alueella sijaitsevaan maanalaiseen kalliotilaan Helsingin kaupungille pysyvän käyttöoikeuden.

Helsingin kaupunki korvaa kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen Espoolle aiheuttamia kustannuksia maksamalla Espoolle kiinteistökauppojen hinnoista 49 %, kuitenkin vähintään 179,20 euroa.

Allekirjoitettu maankäytösopimus on liitteenä 6.



Kiinteistökauppojen tekeminen

Kaupungin omistamat suunnitellut tontit on tarkoitus myydä viimeistään kahden viikon kuluttua siitä, kun kullekin tontille suunniteltavalle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Viimeisen tontin kaupan jälkeen myös ne maa-alueet, joihin ei kohdistu rakennusoikeutta tulevat myytäviksi yhden euron kauppahinnalla jollekin ostajaryityksistä tai niiden perustamalle pysäköintiyhtiölle.

Muut ehdot

Ostaja voi maksaa kauppahinnan yhdessä, kahdessa tai kolmessa erässä. Erissä maksettaessa ostaja on velvollinen asettamaan kaupungin hyväksymän vakuuden myöhempien erien maksamisesta.

Esisopimus on voimassa viisi vuotta Hannuksenpellon asemakaavan lainvoimaiseksi tulosta eli 19.2.2020 asti. Jos kaavaa muutetaan, määräaika alkaa kulua uudelleen. Sopimuksen voimassaoloaikana ostajan on esitettävä sitova sopimus kaupan kohteeseen suunnitellusta rakennushankkeesta tai tehtävä kiinteistökaupat.

Kaupunki voi myöntää määräajalle pidennystä. Jos lisäaikaa kauppojen tekemiselle myönnetään, kauppahintaa korotetaan viiden prosentin vuotuisella korolla.

Lupien hakeminen

Esisopimuksen perusteella ostajalla on oikeus hakea rakennuslupaa, mutta ei tehdä maanrakennus- tai rakennustöitä tonteilla.

Rakentamista valmistelevat työt

Ostajalle annetaan kuitenkin lupa tehdä rakentamista valmisteleviä töitä, siistiä alue ja hakea toimenpiteitä varten tarvittavat luvat. Alueen siistiminen on tärkeää alueen markkinoinnin kannalta.

Perustelut

Espoon Hannuksenpellossa sijaitsevalle, osittain Helsingin kaupungin omistamalle alueelle on ryhdytty suunnittelemaan auto- ja autotarvikekauppojen ja muiden tilaa vaativien liikkeiden aluetta. Alueen asemakaava hyväksyttiin vuonna 2014. Muodostettavat tontit on esisopimuksen mukaan tarkoitus myydä sitä mukaan, kun niille suunnitellut hankkeen etenevät rakennuslupavaiheeseen.

Esisopimuksen ja kiinteistökauppojen tekeminen on perusteltua ja kaupungin edun mukaista. Koska myyntikohteet sijaitsevat kaupungin hallinnollisten rajojen ulkopuolella, ne on perusteltua luovuttaa



26.10.2015

Kaj/3

myymällä. Samalla kaupat myös toteuttavat osaltaan kaupungin maanmyyntitavoitetta. Kauppahinta 350 euroa/k-m² vastaa alueen käypää hintatasoa.

Ehdotus on sisällöltään kiinteistölautakunnan tarkoittama.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Hannuksenpelto, liitekartta esisopimukseen
- 3 Kauppakirjaluonnos
- 4 Asemakaava nro 6730
- 5 Havainnekuva
- 6 Maankäytösopimus

Otteet

Ote
Ostajat

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Espoon kaupunki, tonttiyksikkö

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 437

HEL 2015-010488 T 10 01 00

Marsbyntie, Espoo

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistönkaupan



esisopimuksen Kauppahuone Laakkonen Oy:n (Y-tunnus 0167726-7), Broman Group Oy:n (Y-tunnus 1735587-9), Ativa Oy:n (Y-tunnus 1084366-9) ja Hannuksen Pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2692275-9) kanssa Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) liitteeseen nro 4 merkittyihin kortteleihin 31106 ja 31098 sijoittuvasta ja kiinteistöihin 49-438-1-121 ja 49-438-3-143 kuuluvasta Helsingin kaupungin omistamasta rakennusoikeudesta (45 745 k-m²) ja muista Helsingin kaupungin omistamista maista seuraavin ja liitteessä nro 1 olevin ehdoin:

1

Kauppahinta on tulevien kaavatonttien nrot 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kaupassa kolmesataaviisikymmentä (350) euroa kaavassa määritettyä rakennusoikeusneliömetriä kohden. Rakennusoikeuden hinta sidotaan yleiseen elinkustannusindeksiin (1951=100). Perusindeksi on esisopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku. Tarkistus tehdään kunkin kaupan yhteydessä erikseen. Kauppahinta tarkistetaan kulloisenakin allekirjoituspäivänä viimeisimmällä vahvistetulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

2

Kauppahinta maksetaan kunkin tontin osalta yhdessä, kahdessa tai kolmessa osassa.

3

Ostajat maksavat kulloisestakin kauppahintaerästä, edellä mainittuun kauppahintaan sisältyen, 49 %, kuitenkin vähintään 179,20 euroa/k-m² Espoon kaupungille ja loppuosan Helsingin kaupungille.

Espoolle luovutettavien yleisten alueiden arvo satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa vähennetään ensimmäisen euromääräisesti riittävän suuren kaupan yhteydessä, jolloin kaupan kauppahinnasta Espoolle maksettavasta summasta vähennetään satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa, joka lisätään Helsingille maksettavaan kauppahintaan.

4

Ne maa-alueet, joihin ei sisälly Helsingin kaupungin rakennusoikeutta, luovutetaan ostajille yhden (1) euron kauppahinnalla viimeisen tonttikaupan yhteydessä.

5



Lopulliset kauppakirjat voidaan allekirjoittaa kaupungin ja kunkin ostajan välillä jäljempänä tarkemmin esitetyin ehdoin sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös esisopimuksen allekirjoittamisesta on saanut lainvoiman ja kun tulevien kaavatonttien 1-6 tarvitsemat kulkuoikeusrasitesopimukset on allekirjoitettu oikeutetun ja rasitetun kiinteistön välillä.

Jokaisesta kaavatontista Helsingin kaupunki ja tulevat ostajat voivat vaatia lopullisen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamista sen jälkeen, kun kaavatontille suunniteltavalle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Kiinteistön kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kahden (2) viikon kuluttua rakennushanketta koskevan lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta.

6

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) liitteeseen nro 4 merkittyihin kortteleihin 31106 ja 31098 sijoittuvan, kiinteistöihin 49-438-1-121 ja 49-438-3-143 kuuluvan rakennusoikeuden ja muut Helsingin kaupungin omistamat maat Kauppahuone Laakkonen Oy:lle (Y-tunnus 0167726-7), Broman Group Oy:lle (Y-tunnus 1735587-9), Ativa Oy:lle (Y-tunnus 1084366-9) ja Hannuksen Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 2692275-9) liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa Kauppahuone Laakkonen Oy:n (Y-tunnus 0167726-7), Broman Group Oy:n (Y-tunnus 1735587-9), Ativa Oy:n (Y-tunnus 1084366-9) ja Hannuksen Pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2692275-9) tekemään Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) liitteeseen nro 4 merkittyihin kortteleihin 31106 ja 31098 sijoittuvilla kiinteistöillä 49-438-1-121 ja 49-438-3-143 Helsingin kaupungin omistamalla alueella rakentamista valmistelevia töitä ja siistimään alueen sekä hakemaan toimenpiteitä varten tarvittavat luvat.

(L1200-3R)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen



26.10.2015

Kaj/3

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi

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