



13.03.2017

Kaj/1

§ 264

Suomen valtion kanssa tehdyn yhteismyyntisopimuksen mukainen kiinteistökaupan esisopimus (Säätaalo, Kluuvi, korttelin nro 240 tontti nro 14)

HEL 2017-001039 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa myyjät ovat Helsingin kaupunki tontin omistajana ja Suomen valtio rakennuksen omistajana sekä ostajana Taaleri Tonttirahasto II Ky. Esisopimuksella sitoudutaan luovuttamaan ostajalle noin 1 300 m²:n kokoinen määräala Helsingin kaupungin 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin nro 40 tontista nro 14 rakennuksineen.

Esisopimuksen pääehdot ovat:

- Kauppahinta on 13 490 000 euroa, josta Helsingin osuus on 6 070 500 euroa.
- Lisäkauppahintaa 1 900 euroa/k-m² maksetaan rakennusoikeuden osalta joka ylittää 7 100 k-m².
- Senaatti vastaa mahdollisista maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista.
- Esisopimus edellyttää kaupungin toimivaltaisen toimielimen ja valtioneuvoston hyväksynnän.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen voimaantuloehtojen täytyessä ja tarvittaessa tekemään kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

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



13.03.2017

Kaj/1

- 1 Esisopimus
- 2 Esisopimuksen kohteen kartat
- 3 Asemakaavaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

Taaleri Tonttirahasto II Ky

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Esisopimuksessa on kyse kiinteistölautakunnan 7.4.2016 (§ 139) hyväksymän yhteismyyntisopimuksen mukaisesta kaupasta, jossa kaupunki luovuttaa vuodesta 1839 valtion tieteellisessä käytössä korvauksetta olleen tontin ja Senaatti valtion omistaman rakennuksen.

Asemakaavan käyttötarkoituksen muutoksella sekä yhteismyynnillä myytävyyden ja sitä kautta saavutettava kauppahinta ovat omaisuusosien erillismyyntiä parempia.

Esittelijän perustelut

Osapuolten tarkoituksena on yhdessä myydä kiinteistö, josta Helsingin kaupunki omistaa maapohjan ja valtio sillä sijaitsevan rakennuksen. Valtiolla on vuodesta 1839 ollut oikeus korvauksetta sijoittaa ja pitää kiinteistöllä rakennuksia tieteellisiin tarkoituksiin ja laitoksia varten. Valtiolla ei enää ole käyttöä toimistokäytössä olleelle rakennukselle, minkä takia Helsingin kaupunki ja valtio ovat sitoutuneet 26.4.2016 allekirjoitetulla yhteismyyntisopimuksella ryhtymään kohteen kehittämistä ja myyntiä edistäviin toimenpiteisiin.

Yhteismyyntisopimuksen mukaisesti kaupungin hakemuksesta vireille tulleessa asemakaavaprosessissa Y-tontin käyttötarkoitusta on tarkoitus muuttaa siten, että sille voisi jatkossa sijoittaa toimisto-, hotelli- ja



hoivapalvelutiloja. Asemakaavoitus ja siihen kytkeytyvä myyntiprosessi ovat edenneet vaiheeseen, jossa myyjillä ja ostajilla on edellytyksiä ja tarve sitoutua esisopimuksella myöhemmin tehtävään kiinteistökauppaan. Esisopimuksessa kiinteistön kokonaiskauppahinta on 13 490 000 euroa, josta kaupungin osuus on yhteismyyntisopimuksen mukaisesti 6 070 500 euroa. Lisäkauppahintaa maksetaan, jos asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus ylittää 7 100 k-m². Tällöin kauppahintaa korotetaan 1 900 euroa/k-m² ylittävältä osalta.

Kaavamuutos ja siihen kytkeytyvä kiinteistönluovutus lisää vajaakäytössä olevan rakennuksen käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kiinteistön myynti on siten kaupungin maanmyynti- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukainen mahdollistaen uusien työpaikkojen ja palveluiden syntymistä. Kaupunki saa samalla myyntituloja tontista, joka ei nykyisellään tuota kaupungille tuloja.

Lisäksi esisopimukseen kytkeytyvällä asemakaavamuutoksella turvataan ja parannetaan kevyen liikenteen yhteyksiä Kaisaniemen puistoon sekä mahdollistetaan kaavaillun keskustatunnelin liittämistä keskustan nykyisiin ja tuleviin maanlaisiin tiloihin ja väyliin.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa nykyinen Kluuvin kaupunginosan korttelin nro 40 tontti nro 14 on osoitettu yleisten rakennusten tontiksi (Y). Asemakaavassa rakennusoikeus on merkitty rakennusalan ja kerroslukujen kautta siten, ettei se ole yksikäsitteisesti määriteltävissä.

Kaupan kohteelle on kaupungin toimesta käynnistetty asemakaavan muutosprosessi, jonka tavoitteena on muuttaa kaupan kohteen asemakaava toimisto-, hotelli- tai palvelukäyttöön. Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut nähtävillä 6.6.2016 - 1.7.2016. Kohteen kartat ovat liitteenä 2 ja asemakaavaluonnos, jonka mukaisesti luovutettavasta määrälästä on tarkoitus muodostaa 2. kaupunginosan (Kluuvi) korttelin nro 104 tontti nro 1, liitteenä 3.

Järjestetyt tarjouskierrokset

Esisopimusvaiheeseen on päästy avoimen kaksivaiheisen tarjouskilpailun tuloksena. Ensimmäisen vaiheen tarjousaika oli 8.9.2016 - 7.12.2016. Ensimmäisessä vaiheessa saatiin yhdeksän indikaatiivista tarjousta. Vastaanotettujen tarjousten perusteella valittiin viisi tahoja 9.12.2016 - 20.12.2016 järjestetyille toiselle tarjouskierrokselle. Jatko-kierrokselle valituista toimijoista kolme toimitti tarkennetun tarjouksen tarjousajan sisällä. Toisen kierroksen parhaan tarjouksen toimitti Jatke Uusimaa Oy varsinaisen ostajan Taaleri Tonttirahasto II Ky:n edustajana. Parhaan tarjouksen suuruus oli 13 490 000 euroa.



Kauppahinta

Esisopimuksen mukainen kauppahinta on 13 490 000 euroa. Mikäli voimaan tulevassa asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus ylittää 7 100 k-m², korotetaan kauppahintaa 1 900 euroa/k-m² rakennusoikeuden osalta joka ylittää 7 100 k-m².

Kauppahinnan jakautuminen

Yhteismyyntisopimuksen mukaisesti Helsingin kaupunki saa maanomistajana 45 % ja valtio rakennuksen omistajana 55 % velattomasta kauppahinnasta.

Lopullinen esisopimuksen mukainen kauppa tehdään asemakaavamuutoksen tultua voimaan edellyttäen, että asemakaavamuutos vastaa sopijapuolten esisopimuksessa asettamia tavoitteita, valtioneuvosto Suomen valtion puolesta ja kaupunginhallitus Helsingin kaupungin puolesta hyväksyvät esisopimuksen.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Esisopimus
- 2 Esisopimuksen kohteen kartat
- 3 Asemakaavaluonnos

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Senaatti-kiinteistöt

Taaleri Tonttirahasto II Ky

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



13.03.2017

Kaj/1

Liite 1
Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.02.2017 § 56

HEL 2017-001039 T 10 01 01 01

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa myyjät ovat Helsingin kaupunki tontin omistajana ja Suomen valtio rakennuksen omistajana sekä ostajana Taaleri Tonttirahasto II Ky (y-tunnus: 2782175-7). Ostajalle luovutetaan noin 1 300 m²:n kokoinen määräala Helsingin Kluuvin kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 91-2-40-14 rakennukseen. Esisopimuksen pääehdot ovat:

- Kauppahinta on 13 490 000 euroa, josta Helsingin osuus on 6 070 500 euroa.

- Lisäkauppahintaa 1 900 euroa/k-m² maksetaan rakennusoikeuden osalta joka ylittää 7 100 k-m².

- Senaatti vastaa mahdollisista maaperän pilaantuneisuudesta aiheutuvista kustannuksista.

- Esisopimus edellyttää kaupungin toimivaltaisen toimielimen ja valtioneuvoston hyväksynnän.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se valtuuttaa kiinteistölautakuntaa tekemään esisopimuksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen voimaantuloehtojen täytyessä ja tarvittaessa tekemään kauppakirjaan vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot



13.03.2017

Kaj/1

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(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