



11.02.2015

Kaj/15

## § 50

### Försäljning av en tomt till Kauppakeskus Itäkeskus Oy (Botby, tomten 45173/22)

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

#### Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomten nr 22 i kvarteret nr 45173 i 45 stadsdelen (Botby) i Helsingfors stad (areal 6 560 m<sup>2</sup>, byggrätt 10 900 m<sup>2</sup> vy) på följande villkor:

1

Köpesumman är tio miljoner nittontusen niohundra trettiofyra (10 019 934) euro.

2

Det långfristiga arrendeavtalet för tomten 45173/22 löper ut den dag köpekontraktet undertecknas.

3

I övrigt gäller villkoren i utkastet till köpekontrakt, som utgör bilaga 1.

#### Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Sami Muttilainen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta förkasta förslaget om försäljning av en tomt till Kauppakeskus Itäkeskus Oy. Samtidigt ger fullmäktige en uppmaning om att träffa ett långfristigt arrendeavtal för tomten.

Redogörelsen befanns vara riktig.

#### 1 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner stadsstyrelsens förslag röstar ja; vinner nej har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om förkastande godkänts.

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige förkastar förslaget om försäljning av en



tomt till Kauppakeskus Itäkeskus Oy. Samtidigt ger fullmäktige en uppmaning om att träffa ett långfristigt arrendeavtal för tomten.

Ja-röster: 76

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Pekka Majuri, Silvia Modig, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Tuulikki Vuorinen, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 6

Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Jape Lovén, Sami Muttilainen

Blanka: 1

Sirpa Asko-Seljavaara

Frånvarande: 2

Jukka Relander, Osmo Soininvaara

Stadsfullmäktige hade godkänt stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

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



11.02.2015

Kaj/15

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Utdrag

**Utdrag**  
Ostaja

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Bilaga 1

## Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Förhandlingsresultat om tomtförsäljning

Kauppakeskus Itäkeskus Oy har som ett resultat av förhandlingar mellan bolaget och tomtavdelningen kommit med ett erbjudande om att köpa tomten 45173/22, som är i bolagets besittning med stöd av ett arrendeavtal, för ungefär 10 miljoner euro. Det har i sammanhanget också förhandlats om en affär som gäller två andra till köparen utarrenderade tomter. Det sammanlagda priset på den tomt som nu föreslås bli såld och de tomter som fastighetsnämnden 22.1.2015 beslutade sälja blir ungefär 12,9 miljoner euro. Dessutom har det förhandlats om de övriga köpevillkoren, bl.a. frågan om ett särskilt servitutsavtal.

För att affären ska kunna genomföras måste den ha godkänts av styrelsen för köparbolagets holländska moderbolag Wereldhave N.V. Det är meningen att det slutliga köpekontraktet ska upprättas före mitten av mars 2015.

### Uppgifter om köparen

Köparbolaget hör till Wereldhave-koncernen, som administrerar och hyr köpcentret Itis. Wereldhave N.V. är koncernens moderbolag. Fastighetsbolag inom köparkoncernen äger sedan tidigare flera av tomterna i köpcentret Itis, och försäljningen av tomten gör därför ägandeförhållandena i området klarare.

### Detaljplane- och tomtuppgifter

För tomterna gäller detaljplaneändringen nr 10684, som godkändes av stadsfullmäktige 23.6.1999 och som trädde i kraft 6.8.1999. Tomten hör till ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K).



Tomten 22 infördes i fastighetsregistret 13.8.1992. Tomten har en areal på 6 560 m<sup>2</sup> och byggrätten i detaljplanen uppgår till 10 900 m<sup>2</sup> vy. Av byggrätten får 8 100 m<sup>2</sup> vy utgöra lokaler för den huvudsakliga dispositionen, medan 2 800 m<sup>2</sup> vy har reserverats för interna gångförbindelser i området. En affärsbyggnad på 12 937 m<sup>2</sup> vy har uppförts på tomten.

En karta över läget utgör bilaga 2 och detaljplanen utgör bilaga 3.

#### Nuvarande arrendeavtal

Tomten 45173/22 är utarrenderad till Kauppakeskus Itäkeskus Oy för tiden 1.11.1999–31.12.2055 med tanke på en affärs- och kontorsbyggnad. Årsarrendet för tomten uppgick år 2014 till cirka 500 997 euro. Arrendet motsvarar ett kapitalvärde på 655 euro/m<sup>2</sup> vy. Under tomten löper en metrotunnel, och villkor som gäller denna ingår i arrendeavtalet.

#### Hur köpesumman bildas

Köpesumman 10 019 934 euro baserar sig på byggrätten 15 837 m<sup>2</sup> vy och det i arrendeavtalet tillämpade kapitalvärdet 633 euro/m<sup>2</sup> vy. Den byggrätt som säljs består av den på tomten 45173/22 utnyttjade byggrätten på 12 937 m<sup>2</sup> vy och av den till köparens tomt 45173/21 överförda byggrätten på 2 900 m<sup>2</sup> vy.

Tomtpriset och ersättningen utgör i detta fall tillsammans en totalersättning för byggrätten på den ursprungliga tomten 22, för den tillbyggnad som uppförs med undantagslov på tomten 22 och för den byggrätt som överförs till tomten 21, i proportion till våningsytorna.

#### Motiveringar

Den föreslagna affären följer prisnivån för affärstomter i området och är godtagbar från stadens synpunkt. Kauppakeskus Itäkeskus Oy äger granntomterna, och tomterna bildar därmed en helhet i fortsättningen. Den föreslagna köpesumman är i genomsnitt cirka 633 euro/m<sup>2</sup> vy. Att sälja tomten kan anses ligga i stadens intresse, eftersom objektet är färdigutvecklat med avseende på detaljplanen och genomförandet. Affären främjar möjligheterna att nå budgetmålet för försäljningen av fastigheter.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



11.02.2015

Kaj/15

timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

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

## Utdrag

**Utdrag**  
Ostaja

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Bilaga 1

## För kännedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.02.2015 § 116

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 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 10 900 k-m<sup>2</sup>) 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



11.02.2015

Kaj/15

Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 22.01.2015 § 31

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Itäkatu 1A

Eesitys

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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 10 900 k-m<sup>2</sup>) 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 päätymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja.

(L1145-35)

Käsittely

22.01.2015 Ehdotuksen mukaan

Hylkäysehdotus:

Kirsi Pihlaja: Päätösehdotus hylätään.

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

08.01.2015 Pöydälle



11.02.2015

Kaj/15

---

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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