



11.02.2015

Kaj/15

§ 50

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

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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 päätymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi hylätä kaupunginhallituksen ehdotuksen tontin myymisestä Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle. Samalla valtuusto kehottaa selvittämään pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä tontista.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

1 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa; jos ei voittaa on valtuutettu Yrjö Hakasen hylkäysehdotus hyväksytty.



JAA-ehdotus: Khs

Ei-ehdotus: Valtuusto hylkää esityksen tontin myymisestä Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle. Samalla valtuusto kehottaa selvittämään pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemisen tontista.

Jaa-äännet: 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

Ei-äännet: 6

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

Tyhjä: 1

Sirpa Asko-Seljavaara

Poissa: 2

Jukka Relander, Osmo Soininvaara

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Itäkatu 1 tontti 22
- 2 Sijantikartta Itäkatu



11.02.2015

Kaj/15

3 Asemakaava 10684

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



11.02.2015

Kaj/15

Liitteet

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

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

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 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 päätymään tonttikaupan allekirjoituspäivänä.

3

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



11.02.2015

Kaj/15

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

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.

Hylkäysehdotus raukesi kannattamattomana.

08.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö



11.02.2015

Kaj/15

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(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