



§ 262

Keskinäinen kiinteistöyhtiö Malmin liiketalo Oy:n jakaantuminen sekä tonttipäällikön valtuuttaminen allekirjoittamaan jakaantumista koskeva puitesopimus ja myymään liiketalon A Helsingin kaupungin omistuksessa olevat osakkeet

HEL 2019-005052 T 00 01 05

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä päätösehdotuksen liitteenä 4 olevan puitesopimuksen, jolla sopimuksen osapuolet sopivat Keskinäinen kiinteistöyhtiö Malmin liiketalo Oy:n jakautumisesta sekä jakautumisen jälkeen syntyvän yhtiön, joka omistaa liiketalon A, osakkeiden myymisestä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti valtuuttaa kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maamaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön allekirjoittamaan puitesopimuksen, sekä hyväksymään osakkeiden myynnin ja allekirjoittamaan kauppakirjan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
vs. Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 12274
- 2 Osa asemakaavasta 12274
- 3 Ilmakuva
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § k 17)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sopimuskumppanit

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki omistaa keskinäinen kiinteistöyhtiö Malmin liiketalo Oy:n osakkeista 56,43 %. Muut omistajat ovat Driva Group Oy, I-Nets-hop Oy ja Malmin Saalem lähetys ry.

Keskinäinen kiinteistöyhtiö Malmin liiketalo Oy omistaa Malmilla tontin 38060/6 sekä tontilla vuonna 1964 valmistuneen liikerakennuksen ja vuonna 1992 valmistuneen toimistorakennuksen. Uudemmassa rakennuksessa toimi aiemmin kiinteistöviraston geotekninen osasto siihen saakka kunnes osasto muutti Sörnäistenkadulle.

Yhtiön tontille on tehty asemakaavan muutos, joka tuli voimaan 8.5.2018. Kaavamuutoksen mahdollistamiseksi yhtiö osti 460 m² määräalan, jotta tulevan tontin tehokkuus on tarkoituksenmukainen.

Kaavamuutoksen mukaan tontista 6 muodostuu tontit 8 ja 9. Tontilla 9 on kaavamääräys AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja tontilla on 4750 kem² asuinrakennusoikeutta sekä 650 kem² liikerakennusoikeutta. Tontille 8 jää edelleen vuonna 1992 valmistunut toimistorakennus.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille 9 vanhan purettavan liikerakennuksen tilalle.

Lisäksi samalla kaavamuutoksella on kaavoitettu naapurikorttelin 38322 nykyiselle maanpäälliselle pysäköintipaikalle AK-1 (asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten) tontti, jossa on rakennusoikeutta 4250 kem². Tämän tontin luovutus voidaan maankäyttösopimuksen mukaan toteuttaa sitten kun tontin 38060/9 uusi rakennus on valmistunut.

Tontin 9 asuin- ja liikerakennusoikeudesta on saatu indikatiivinen tarjoushinta 4,1 M€ (825 €/asuinrakennusoikeus kem² ja 300 €/liikerakennusoikeus kem²). Laskelmat on tehty tämän hinta-arvion perusteella.

Yhtiö on teettänyt alustavan jakaantumissuunnitelman ja jakaantumislaskelman KPMG:llä. Jakaantumislaskelmassa on otettu huomioon talon B osakkeiden omistuksen säilyminen edelleen nykyisillä omistajilla.

Kaupungin omistukseen jää siis edelleen tontilla 8 sijaitsevan toimistotalon kolmen kerroksen ja autotallin omistukseen oikeuttavat osakkeet.



Yhden (ensimmäisen) kerroksen talossa omistaa Malmin Saalem lähetys ry.

Jakaantumissuunnitelman ja myytävän tontin 9 markkinahinta-arvion mukaan Helsingin kaupunki saisi tuloja noin 1,1 M€ ja samalla välttää tontin 9 rakennuksen peruskorjauksesta ja tällä erää osin vuokraa tuottamattomasta liikerakennuksesta. Malmin hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelle saadaan lisää asuntoja nykyisen vajaakäytössä olevan liikerakennuksen tilalle.

Tontilla 9 olevan rakennuksen pitkän tähtäimen suunnitelmia (PTS) ei ole päivitetty koska rakennuksen korjaaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Nykyisin vanhassa liikerakennuksessa tontilla 9 talossa A Helsingin kaupungin omistamissa tiloissa vuokralaisina on mm. Pohjois-Helsingin Musiikkiopiston kannatusyhdistys. Näille vuokralaisille rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalvelut voivat tarjota korvaavia vuokratiloja esim. tontin 8 tyhjillään olevista tiloista. Näin samalla voidaan tehostaa kaupungin omistukseen jäävien tilojen käyttöä.

Kaikki muutkin Malmin liiketalon omistajat hyväksyvät suunnitelman ja kannattavat yhtiön jakaantumista ja vanhan liiketalon A osakkeiden myymistä.

Keskinäinen kiinteistöyhtiö Malmin liiketalo Oy:n jakautumisen jälkeen syntyvän yhtiön, joka omistaa liiketalo A:n, osakkeet myydään. Kauppa suoritetaan siten, että jakautuva yhtiö pyytää ostotarjoukset ja valitsee niistä hinnaltaan korkeimman tarjouksen. Tonttipäällikkö hyväksyy kaupungin puolesta jakautuneen yhtiön myynnistä saadun korkeimman tarjouksen ja myy korkeimman tarjouksen perusteella Malmin liiketalo Oy:n keskinäisen kiinteistöyhtiön jakaantumisen jälkeen Helsingin kaupungin omistuksessa olevat osakkeet jakautuneesta yhtiöstä.

Toimivalta

Päätöksellä hyväksyttävän puitesopimuksen tarkoituksena on myydä jakautuvan kiinteistöosakeyhtiön osakkeet kauppahinnalla, joka ratkeaa ostotarjousten perusteella. Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 7 kohdan nojalla kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistön hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynnistä tai vaihdossa luovuttamisesta enintään 5 miljoonan euron kauppahintaan asti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
vs. Silja Hyvärinen



21.05.2019

Lisätiedot

Juhani Linnosmaa, projektipäällikkö, puhelin: 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 12274
- 2 Osa asemakaavasta 12274
- 3 Ilmakuva
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § k 17)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sopimuskumppanit

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Maka/Make/Haapanen Sami