



§ 366

Rakentamattoman kiinteistön ostaminen Orion Oyj:ltä ja esitys kaupunginhallitukselle määrärahasta (Vallila, tontti 22703/3)

HEL 2020-007076 T 10 01 00

Nokiantie 1, Lemunkuja 6

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- ostaa Orion Oyj:ltä (1999212-6) Helsingin Vallilassa sijaitsevan liitteen 1 mukaisen kiinteistön 91-22-703-3 rasituksista vapaana 3 850 000 euron kauppahinnasta liitteestä 2 ilmenevin ehdoin. Kiinteistön pinta-ala on 4 492 m² ja rakennusoikeus 12 575 k-m².
- että kauppa voidaan toteuttaa, kun siihen on tarvittava määräraha. Kaupunki ei vastaa mahdollisista määrärahan hankkimisen viiveestä aiheutuneista vahingoista eikä kustannuksista.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta saa ylittää vuoden 2020 tai 2021 talousarvion kohtaan 8 01 01 (kiinteistöjen ostot ja lunastukset, kaupunginhallituksen käytettäväksi) osoitettaisiin lautakunnan käyttöön 3 850 000 euron määräraha edellä mainitussa A-kohdassa olevan tontin oston.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Karttaliite
- 2 Kauppakirjaluonnos_Orion_200520



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Myyjä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistötiedot

Ostettavan rakentamattoman tontin asemakaavamerkintä on T= Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennetusta kerrosalasta enintään 35 % saa käyttää toimistoille. Tutkimus- ja opetustiloja enintään 10 % em. toimistotilojen lisäksi. Myymälätiloja varten saa käyttää enintään 150 kem². Tontille saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Rakennusoikeus on 10.330 k-m² maanpäällistä + 2.245 kem² kellarikerroksissa sallittua kerrosalaa, joka ei kuitenkaan saa sisältää työhuoneiksi laskettavaa kerrosalaa. Tämä tarkoittaa maanpäälliselle rakennusoikeudelle, että tontin tehokkuusluku $e > 2$. Asemakaava on tullut voimaan 9.3.1984.

Kiinteistöä rasittaa maanalaisen alueen käyttöoikeussopimus ja sen liitteenä oleva maanpäällistä henkilökäyntiä koskeva käyttöoikeussopimus. Oikeuden haltijana on Kiinteistö Oy Rock Vallila ja oikeus on voimassa 31.1.2063 saakka.

Neuvottelut ja hinnoittelu

Myyjän ja kaupunkiympäristötoimialan tonttiyksikön välisissä neuvotteluissa on päästy liitteenä olevien kauppakirjojen mukaiseen neuvottelutulokseen 3,85 miljoonaa euroa. Apuna on käytetty ulkopuolista kiinteistöarvioijaa. Rakennusoikeuden keskihinnaksi muodostuu noin 306 €/k-m².

Tontin tuleva käyttö



Vallilan toimitila-alueelle on valmisteilla suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat tulevaa kiinteistökohtaista asemakaavoitusta. Yleiskaavaan perustuen aluetta kehitetään työpaikka-alueena sallien monipuolisesti myös pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja. Itäisen kantakaupungin ja Pasilan kehitykseen pohjaten alue on muuttumassa vakiintuneen toimistotilakysynnän alueesta voimakkaan kysynnän alueeksi (Catella 2019). Aluekehittämisessä Vallilan perinteisen teollisuus- ja toimistoa-alueen muutosta ja identiteettiä pyritään tukemaan mm. toimitilatarjontaa monipuolistamalla ja tilojen laatutasoa parantamalla.

Kaupan kohteena oleva tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella keskeisellä paikalla. Nykyisellään tontti on maanalaisen pysäköintilaitoksen pysty-yhteyttä lukuun ottamatta rakentamatonta aluetta ja aidattu pysäköintikäyttöä varten.

Tontin kehittäminen on tarkoitus kytkeä viereisten Helenin sähköaseman tontin (Mäkelänkatu 46), Nokianpuiston, kävelyreitistön ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kehittämisen suunnitteluun. Kokonaiskehittämisestä on tarkoitus järjestää konsepti- ja toteutuskilpailu eri toimijoiden kesken. Tavoitteena on Vallilan toimitila-alueen kehitystä vauhdittava ja tunnettuutta parantava toimitilapainotteinen hanke, joka voi toimia esimerkkinä kiinteistöjen kehittämiselle muualla alueella. Tonteille ja näiden ympäristöön laaditaan asemakaavamuutos tuleviin suunnitelmiin perustuen.

Määrärahaesitys

Esityksen B-kohdassa esitetään kaupunginhallitukselle 3 850 000 euron lisämäärärahan myöntämistä kiinteistökaupan toteuttamiseksi.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa (hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohta).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Karttaliite



09.06.2020

Asia/26

2 Kauppakirjaluonnos_Orion_200520

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-
takunta
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

KYMP Maakaupat
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho