



22.1.2015

To/4

#### 4

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin myymiseksi Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle (Vartiokylä, tontti 45173/22)

Pöydälle 08.01.2015

HEL 2014-015442 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Itäkatu 1A

#### Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää 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)

#### Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään Kauppakeskus Itäkeskus Oy:n käytössä olevan liike- ja toimistotontin myymistä. Ostaja on tehnyt kauppahinnan suuruisen ostotarjouksen. Kauppahinta maksettaisiin kaupantekohetkellä. Hinta on keskimäärin noin 633 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on 10 900 k-m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee ostajan omistama liikerakennus, jonka koko on 12 937 k-m<sup>2</sup>. Kauppahinnan osana korvataan naapuritontille 45173/21 siirretty rakennusoikeus.



Kiinteistölautakunnalle on esiteltävänä tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla myös kahden muun tontin myyminen samalle ostajalle. Näiden kolmen tontin kokonaiskauppahinta on noin 12,9 miljoonaa euroa. Kauppa on kaupungin kannalta perusteltu ja toteuttaisi osaltaan talousarvion 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

## Esittelijän perustelut

### Tarjous

Kauppakeskus Itäkeskus Oy on tehnyt tontista 9.12.2014 päivätyn ostotarjouksen. Tontti 22 tarjotaan ostettavaksi 10 019 934 euron hinnalla. Tarjous on tonttiosaston ja ostajan käymien neuvotteluiden mukainen.

### Kaupan muut ehdot

Kaupan muista ehdoista on neuvoteltu kaupungin ja tarjoajan kesken. Kaupan toteuttaminen edellyttää, että konsernin hollantilaisen emoyhtiön Wereldhave N.V:n hallitus on hyväksynyt kaupan. Lopullinen kauppakirja on tarkoitus laatia maaliskuun 2015 puoleen väliin mennessä. Tonttiin liittyy rasitteita, joista laaditaan tarvittaessa erillinen rasitesopimus.

### 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 m<sup>2</sup> ja asemakaavaan merkitty rakennusoikeus 10 900 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 8 100 k-m<sup>2</sup> saa olla pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja 2 800 k-m<sup>2</sup> on varattu alueen sisäisille jalankulkuyhteyksille. Tontille on rakennettu 12 937 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liikerakennus.

### 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-m<sup>2</sup>. Tontin ali kulkee metrotunneli, jota koskevat ehdot sisältyvät vuokrasopimukseen.

#### Siirretty rakennusoikeus osana kauppahintaa

Kauppahinta 10 019 934 euroa perustuu rakennusoikeuteen 15 837 k-m<sup>2</sup>, joka muodostuu tontin 45173/22 käytetystä rakennusoikeudesta 12 937 k-m<sup>2</sup> ja ostajan omistamalle tontille 45173/21 siirretystä rakennusoikeudesta 2 900 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuusto päätti 1.9.1999 (251 §), että myynti voidaan toteuttaa myös siten, että tontti 22 hinnoitellaan käytetyn rakennusoikeuden mukaisen rakennusoikeuden (12 940 k-m<sup>2</sup>) perusteella ja asemakaavan muutoksessa tontilta 22 tontille 21 siirretty rakennusoikeus (2 900 k-m<sup>2</sup>) korvataan samanaikaisesti tontin myynnin kanssa erikseen tehtävän sopimuksen perusteella.

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

Ostotarjous on alueen liiketonttien hintatason mukainen ja tarjouksen ehdot kaupungin kannalta hyväksyttävät. Kauppakeskus Itäkeskus Oy omistaa naapuritontit, joten tontit muodostavat jatkossa kokonaisuuden. Esitetty kauppahinta on keskimäärin noin 633 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esittelijä pitää tontin myymistä kaupungin edun mukaisena.

Kiinteistölautakunnalle on esiteltävänä tonttiosaston asiana toisaalla tällä esityslistalla myös kahden muun tontin myyminen samalle ostajalle. Näiden kolmen tontin kokonaiskauppahinta on noin 12,9 miljoonaa euroa. Kauppa toteuttaisi osaltaan vuodelle 2015 talousarviossa asetettua 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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



22.1.2015

To/4

---

## Liitteet

- 1 Kaupunkikirjaluonnos Itäkatu 1 tontti 22
- 2 Ostotarjous
- 3 Asemakaava 10684
- 4 Sijaintikartta Itäkatu

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Ostaja  
  
Kv

## Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1