



11

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen tekemiseksi ja tonttien myymiseksi (Meilahti, Töölöntulli, tontit 15520/8 ja 15520/14)

HEL 2017-004381 T 10 01 01 01

Töölöntullinkatu 4-6

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) tonttien 15520/8 ja 15520/14 tai niistä muodostettavien tonttien myymisestä YIT Rakennus Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 1 olevan esisopimuksen ehtoja, sekä tekemään lisäksi aikanaan lopulliset kiinteistökaupat noudattaen liitteenä 1 olevia kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

B

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdassa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tiivistelmä

Kaupunki ja YIT Rakennus Oy ovat neuvotelleet kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä Meilahdessa Töölöntullinkadulla sijaitsevista tonteista. Tontit on varattu YIT:lle ja niille on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa noin 10 000 k-m² asumista. Esisopimuksen arvo on noin 14 milj. euroa.

Tonttien myynti on kaupungin kannalta perusteltua, sillä tontin nykyinen vuokra yleisten rakennusten tonttina on alhainen. Samalla kauppa edistää kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumista.



Esittelijän perustelut

Tonttien varaus

Myytäviksi esitettävät tontit on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 6.2.2017 (130 §) YIT Rakennus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Tarkemmat varausehdot ovat liitteen 2 varauspäätöksessä.

Esisopimuksen keskeinen sisältö

Tonteille tavoitellaan asuinrakennusoikeutta noin 10 000 k-m². Asemakaavan pysäköintivaatimus tonteille tulee olemaan enintään 1 ap/135 k-m². Lopulliset kaupat asuntotonteista tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Kaupunki ja ostaja sopivat, että vähintään 40 % asuinrakennusoikeuden määrästä tulee toteuttaa omistusasuntoina. Omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Vuokra-asuntotuotannossa keskipinta-alaa ei säädelä.

Kauppahinta määräytyy tonteille kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden perusteella ja on 1 427 euroa/k-m² eli 10 000 k-m²:m tavoitteen mukaan noin 14,3 milj. euroa.

Esisopimuksella velvoitetaan noudattamaan varauspäätöksen ehtoja. Varauspäätös liitteenä.

Tonttien nykyinen vuokralainen Markkinointi-instituutti ja YIT sopivat erikseen keskenään rakennusten omistusoikeuden siirtymisestä ja purkamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Maanvuokrasopimukset

Markkinointi-instituutin kannatusyhdistykselle on vuokrattu mainitut tontit maanvuokrasopimuksilla, joiden vuokra-ajat päättyvät 31.12.2065. Tonttien vuosivuokrat ovat yhteensä noin 143 000 euroa.

Markkinointi-instituutti ja YIT ovat sopineet keskenään 17.2.2017 allekirjoitetulla aiesopimuksella maanvuokrasopimusten ennaikaisesta päättämisestä ja siitä maksettavasta korvauksesta. Tontit myytäisiin aiesopimuksen mukaan vuokrattuina ja vuokrasopimukset on tarkoitus päättää tonttien kauppakirjojen allekirjoittamisen jälkeen.

Asemakaavamuutos



Asemakaavamuutosta varten YIT on järjestänyt yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurisen rinnakkaistoimeksiannon varausalueen suunnittelusta. Menettelyyn on valittu useita viitesuunnittelijoita. Parhaan ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavamuutos. Kaavamuutoksen on arvioitu valmistuvan noin 1,5 - 2 vuoden kuluttua.

Asemakaavamuutoksen myötä tontille on tarkoitus löytää uusi kaupunkikuvallinen ajatus sekä toimiva kokonaisuus yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa. Nykyiset rakennukset eivät enää vastaa nykymuotoisen koulutuksen tilatarpeisiin eivätkä luontevasti sovellu muihinkaan toimintoihin.

Liitteenä sijaintikartta sekä kartta varausalueesta.

Myyntihinnan määrittäminen

Newsec Advice Oy järjesti ostotarjouskilpailun ja myyntiprosessin maanvuokraoikeudesta ja rakennuksista Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys ry:n toimeksiantona. Tarjouksia saatiin seitsemän. Kaupunki ilmaisi halunsa myydä tontit, mikäli tonttien asemakaava muutetaan asumiskäyttöön. Myyntihinnan määrittämisessä on käytetty lisäksi ulkopuolista kiinteistöarviota.

Perustelut tonttien myymiselle

Esittelijä pitää tonttien myymistä kaupungin edun mukaisena. Tontit on vuokrattu nykyisillä vuoteen 2065 asti voimassa olevilla pitkillä maanvuokrasopimuksilla yleisten rakennusten tonttien hintatasolla, joka on pääoma-arvoltaan merkittävästi suunniteltua asuinkerrostalotonttien hintatasoa alhaisemmalla tasolla. Kauppa edistäisi myös osaltaan kaupunginhallituksen asettamien 100 milj. euron vuotuisten maanmyyntivoittojen toteutumista. Lisäksi tontit myymällä kaupunki saa jatkossa kiinteistöverotuloja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos Töölöntullinkatu 4-6
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta varausalueesta



20.04.2017

To/11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Sopimussosapuolet

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano