



12.10.2015

Kaj/1

§ 970

Itäkeskuksen liiketontin ja asuntotontin myynti Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskukselle (Vartiokylä, tontit 45176/7 ja 8)

HEL 2015-007300 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskukselle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45176 tontin nro 7 (pinta-ala 4 240 m², osoite Gotlanninkatu) 3 000 000 euron kauppahinnasta liitteenä 1 olevasta kauppakirjasta ilmenevin ehdoin, ja tontin nro 8 (pinta-ala 1 877 m², osoite Gotlanninkatu) 6 110 000 euron kauppahinnasta liitteenä 2 olevasta kauppakirjasta ilmenevin ehdoin, sekä tekemään kauppakirjoihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirja 45176/7
- 2 Kauppakirja 45176/8
- 3 Hakemus
- 4 Varauspäätös
- 5 Asemakaavan muutos nro 12024

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kesko Oyj on tehnyt investointipäätöksen uuden modernin kauppakeskuksen rakentamisesta Itäkeskukseen nykyisen K-Citymarketin alueelle. Vaihteittain rakennettava keskus palveluineen keskittyy erityisesti ruokaan, viihtymiseen ja kohtaamiseen. Alueen asemakaava mahdollistaa myös asuntorakentamista.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskukselle, joka on Kesko-konserniin kuuluvan Ruokakesko Oy:n kokonaan omistama yhtiö, myytäisiin kauppakeskushankkeeseen liittyen liikerakennusten tontti 45176/7 ja asuntontti 45176/8 yhteensä 9,11 miljoonan euron kauppahinnalla.

Tonteilla on liikekerrosalaa yhteensä 7 300 k-m² ja asuntokerrosalaa 8 400 k-m². Kauppahinnat vastaisivat yksikköhintaa 500 euroa/k-m² liikekerrosalan osalta ja 650 euroa/k-m² asuntokerrosalan osalta.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskus, joka on Kesko-konserniin kuuluvan Ruokakesko Oy:n kokonaan omistama yhtiö, pyytää hakemuksessaan 9.6.2015, että yhtiölle myytäisiin Itäkeskuksesta asemakaavan muutoksen nro 12024 (lainvoimainen 7.6.2013) mukainen liikerakennusten korttelialueen (KM-1) tontti 45176/7 ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-2) tontti 45176/8 K-Citymarketin uuteen kauppakeskushankkeeseen liittyen.

Kesko Oyj on tammikuussa 2015 tehnyt investointipäätöksen uuden ja modernin kauppakeskuksen rakentamisesta Itäkeskukseen nykyisen K-Citymarketin alueelle. Vaihteittain rakennettava keskus palveluineen keskittyy erityisesti ruokaan, viihtymiseen ja kohtaamiseen. Alueen asemakaava mahdollistaa myös asuntorakentamista.

Kesko Oyj hallitsee tällä hetkellä pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin omistamaa Itäkeskuksen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) tonttia 45176/4, joka on pääosa uutta liikerakennustonttia 45176/7 ja asuinkerrostalotonttia 45176/8. Tonteilla sijainnut ns. Omekin rakennus on purettu vuokralaisen toimesta.

Hakemus on kokonaisuudessaan liitteenä 3.

Myytavillä tonteilla voimassa oleva pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 19.10.1982 (2073 §) vuokrata Meijeriväen Eläkekassalle Itäkeskuksen tontin 45176/4 liike- ja toimistorakennusta varten ajaksi 1.7.1982 - 31.12.2040.



Vuokralaisen nimi muuttui 31.12.1996 Osuusmeijerien Eläkekassaksi (Omek), ja vuokraoikeuden siirto Kesko Oyj:lle kirjattiin Helsingin käräjäoikeudessa 31.8.2000.

Myytäviä tontteja koskeva varauspäätös

Kiinteistölautakunta päätti viimeksi 11.12.2014 (618 §) jatkaa Kesko Oyj:n Itäkeskuksen tonttien 45173/23 ja 45176/6-8 varausta hotelli-, elokuva- ja liikekeskuksen, jalankulkuyhteyksien sekä asuinkerrostalojen suunnittelua varten 30.11.2015 saakka.

Varausehtojen mukaan varauksensaajan on mm. suunniteltava entisen asemakaavan nro 11980 mukainen katualue (Hansakuja), joka uudessa asemakaavan muutoksessa nro 12024 on osa myytävää liiketonttia 45176/7. Hankkeen liittymisestä Hansasillan alueeseen sovitaan erikseen.

Entisen Hansakujan katualueella sijaitsee olemassa oleva kiinteistöviraston tilakeskuksen omistama rakennus porrassaula- ja liiketiloineen (enintään 100 k-m²), jonka kautta tapahtuu jalankulku ja tasonvaihto Kiinteistö Oy Hansasillalle (kaupungin omistama yhtiö) pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokratulle liiketontille 45175/2 ja edelleen Itäväylän ja Itäkadun yli Itiksen kauppakeskukseen.

Varauspäätös on liitteenä 4.

Asemakaavan muutos nro 12024

Kesko Oyj:n aloitteesta tehty asemakaavan muutos nro 12024 on tullut voimaan 7.6.2013. Kaavamuuotos mahdollistaa uuden Itäkeskuksen K-Citymarketin laajentamisen myös entiselle Omekin tontille 45176/4.

Kaavamuutoksessa Omekin tontista 45176/4 ja entisestä Hansakujasta on muodostettu liikerakennusten korttelialueen (KM-1) tontti 45176/7 ja asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-2) tontti 45176/8.

Liikerakennustontin 45176/7 rakennusoikeus on 6 000 k-m².

Asuinkerrostalotontin 45176/8 rakennusoikeus on merkitty lukusarjalla 1 300 + 8 400, josta ensimmäinen luku ilmoittaa liikekerrosalan ja jälkimmäinen asuinkerrosalan enimmäismäärän.

Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 5.6.2015.

Kopio kaavakartasta on liitteenä 5.

Tonttien myynti ja ehdot



Asemakaavan toteuttamiseksi on perusteltua myydä Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskukselle hakemukseen ja kaavamuutokseen perustuen liikerakennustontti 45176/7 ja asuntotontti 45176/8 uuden liikekeskuksen rakentamista varten.

Liikerakennustontin 45176/7 (KM-1, 6 000 k-m²) kauppahinnaksi on neuvoteltu 3 000 000 euroa, mikä vastaa yksikköhintaa 500 euroa/k-m². Asuntotontin (AK-2) 45176/8 kauppahinnaksi on sovittu 6 110 000 euroa, mikä vastaa liikekerrosalan (1 300 k-m²) osalta yksikköhintaa 500 euroa/k-m² ja asuntokerrosalan (8 400 k-m²) osalta yksikköhintaa 650 euroa/k-m². Kerrosalahinnat vastaavat Itäkeskuksen alueen käypää liike- ja asuinrakennusoikeuden hintaa.

Myytavillä tonteilla voimassa oleva Kesko Oyj:n pitkäaikainen maavuokrasopimus nro 12341 tullaan merkitsemään hakemuksen mukaisesti päättyväksi kauppakirjojen allekirjoittamispäivänä.

Muutoin kaupoissa noudatettaisiin kauppakirjoista ilmeneviä kaavamuutoksen toteuttamiseksi sovittuja ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tavanomaisia myyntiehtoja ja mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä pitää tonttien käypään hintaan perustuvaa myyntiä perusteltuna paitsi elinkeinopoliittisesti syistä myös kiinteistötoimelle asetetun maanmyyntitavoitteen saavuttamiseksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kauppakirja 45176/7
- 2 Kauppakirja 45176/8
- 3 Hakemus
- 4 Varauspätös
- 5 Asemakaavan muutos nro 12024

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus



12.10.2015

Kaj/1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 427

HEL 2015-007300 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 504, Gotlanninkatu

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin myymään Kiinteistö Oy Helsingin Itäkeskukselle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45176 tontti nro 7 (pinta-ala 4 240 m², osoite Gotlanninkatu) 3 000 000 euron kauppahinnasta liitteenä nro 4 olevasta kauppakirjasta ilmenevin ehdoin ja tontti nro 8 (pinta-ala 1 877 m², osoite Gotlanninkatu) 6 110 000 euron kauppahinnasta liitteenä nro 5 olevasta kauppakirjasta ilmenevin ehdoin sekä tekemään kauppakirjoihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

(L1145-11)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi