



18.01.2016

Kaj/1

## § 49

### Alppikylän liiketontin maanvuokrasopimukseen liittyvän osto-oikeuden myöntäminen Lidl Suomi Ky:lle (Suurmetsä, Alppikylä, tontti 41292/1)

HEL 2015-013242 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontti 41292/1 (Kyytimiehenkuja 4, rakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 6 402 m<sup>2</sup>) seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta sen jälkeen, kun siihen on rakennettu noin 2 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päivittäistavarakauppa, joka on käyttöönotettavaksi hyväksytty. Lisäksi tontin tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Osto-optio on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Toimitilatontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 24 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan ja kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden perusteella.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaava nro 11370
- 2 Sijaintikartta
- 3 Periaateluonnos-4-1000

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



18.01.2016

Kaj/1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Lidl Suomi Ky

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta päätti 10.12.2015 (606 §) Lidl Suomi Ky:n hakemuksesta vuokrata yhtiölle Alppikylästä suunnitellun tontin 41292/1 päivittäistavarakauppaa varten 30 vuodeksi. Hakemuksessaan yhtiö ilmoitti myös halukkuutensa tulevaisuudessa ostaa vuokra-alueensa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 41292/1 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), mikä mahdollistaa 9 000 k-m<sup>2</sup>:n liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen. Korttelialueelle on osoitettu kaavassa 10-, 6-, 4- ja 1-kerroksisia osia. Rakennusaloista kahdelle (1- ja 10-kerroksiselle) on osoitettu kaavamerkinnällä (m) myymälätiloja, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavassa edellytetään liiketiloille autopaikkoja 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellun tontin pinta-ala on 6 402 m<sup>2</sup>. Asemakaava määräyksineen on liitteenä 1 ja sijaintikartta liitteenä 2.

Hakijalla on tarkoitus toteuttaa tontille 2 300 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakauppa, jota koskevaa rakennuslupaa haetaan lyhytaikaisen maanvuokrasopimuksen nojalla. Liitteenä 3 on periaateluonnos tontin käytöstä.

Alppikylässä ei ole kysyntää toimistorakentamiselle, joten on perusteltua toteuttaa tontista vain liiketilan osuus. Toteutuksesta on sovittu kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Päivittäistavarakaupan verkon kannalta hanke edistää kilpailua, sillä Lahdenväylän toisella puolella Jakomäessä on jo ennestään S- ja K-ryhmien päivittäistavarakaupat. Samalla hankkeen toteuttaminen parantaa Alppikylän palveluja merkittävästi.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään tontti osto-oikeuden ehtojen toteutuessa. Rakennusoikeuden yksikköhintana sovellettaisiin mahdollisessa kaupassa vuokrausperusteena käytettyä liiketonttien pääoma-arvoa 24 e/k-m<sup>2</sup> (ind. 1951=100), joka vastaa tämän päivän hintatasossa noin 460 e/k-m<sup>2</sup>. Hintataso vastaa Jakomäen muiden päivittäistavarakauppatonttien vuokratasoa. Tä-



18.01.2016

Kaj/1

män hetken indeksin mukaan myyntihinta olisi noin 4,1 miljoonaa euroa (9 000 k-m<sup>2</sup> x 24 e/k-m<sup>2</sup> x ind. 19,11). Osto-optio olisi voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Osto-optiosta päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen päätösvaltaan, koska sen mukainen kauppahinta ylittää 2 miljoonaa euroa. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaava nro 11370
- 2 Sijaintikartta
- 3 Periaateluonnos-4-1000

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**  
Lidl Suomi Ky

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 606

HEL 2015-013242 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 131/683 502, 131/683 503, Suurmetsäntie 6, Kyytimiehenkuja 4

Päätös

A



Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Lidl Suomi Ky:lle (y-tunnus 1615779-0) 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41292 suunnitellun tontin nro 1 (kiinteistötunnukset 91-429-8-621, 91-429-8-413, 91-429-8-436, 91-429-8-303, 91-429-8-621 ja 91-429-7-639, rakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 6 402 m<sup>2</sup>) päivittäistavarakauppaa varten 30 vuodeksi alkaen osastopäällikön myöhemmin päättämästä ajankohdasta ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tontin 41292/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Vuokra peritään käytettävän rakennusoikeuden määrän perusteella.

2

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuneista kustannuksista, mikäli päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

3

Osastopäällikön on päätettävä vuokrauksen alkamisajankohdasta 31.12.2017 mennessä. Tämä päätös raukeaa ellei päätöstä tehdä em. määräpäivään mennessä.

4

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa maanvuokrasopimusluonnosta ja osastopäällikön päättämiä lisäehtoja.

(L1141-14)

B

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata Lidl Suomi Ky:lle (y-tunnus 1615779-0) 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41292 suunnitellun tontin nro 1 (rakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 6 402 m<sup>2</sup>) päivittäistavarakaupan rakennusluvan hakemista varten 1.1.2016 - 30.6.2016 seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuokra vuokra-ajalta on 8 790,60 euroa (2 300 k-m<sup>2</sup> x 24 e/m<sup>2</sup> x 19,11 x 5 % /12 x 2, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa).

2



18.01.2016

Kaj/1

Vuokraus ei oikeuta vuokra-alueen muuhun käyttöön. Vuokra maksetaan yhdessä erässä viimeistään 1.4.2016.

3

Vuokralainen on velvollinen laatimaan hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasitesopimukset sekä toimittamaan ne hyväksyttäväksi kiinteistöviraston tonttiosastolle.

(L1141-14)

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään tontti 41292/1 (Kyytimiehenkuja 4, rakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 6 402 m<sup>2</sup>) seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta sen jälkeen, kun siihen on rakennettu noin 2 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen päivittäistavarakauppa, joka on käyttöönotettavaksi hyväksyty. Lisäksi tontin tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Osto-optio on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

2

Toimitilatontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 24 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan ja kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden perusteella.

3

Muilta osin noudatetaan kaupungin vakiintuneita kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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