



18.06.2018

Asia/14

## § 445

### Ennakkolausunnon antaminen VR-Yhtymä Oy:lle kiinteistökaupassa (kiinteistön 91-2-11-1 määräosa, Kluuvi, Rautatientori)

HEL 2018-000375 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus antoi VR-Yhtymä Oy:lle seuraavan etuostolain mukaisen ennakkolausunnon:

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, mikäli VR-Yhtymä Oy (y-tunnus 100352-5) kahden vuoden kuluessa kaupunginhallituksen päätöksestä tekee ennakkolausuntopyyntönsä mukaisen kiinteistökaupan, jossa VR-Yhtymä Oy myy määräosan kiinteistöstä 91-2-11-1.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Liitekartat
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen

#### Otteet

**Ote**  
VR-Yhtymä Oy

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Ennakkolausuntopyyntö



VR-Yhtymä Oy (jäljempänä VR) pyytää 9.1.2018 päivätyllä kirjeellä (liite 1) Helsingin kaupungilta ennakkolausuntoa kaupungin mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, jossa VR myy määräosan (8914/20699) rakennuksineen noin 20 699 m<sup>2</sup> suuruisesta kiinteistöstä 91-2-11-1. Kauppakirjaluonnos on liitteenä 2.

#### Ennakkolausunto ja päätöksenteon delegointi

Etustolain (608/1977) 8 §:n mukaan kunta voi pyynnöstä etukäteen antaa ilmoituksen, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistönluovutus tapahtuu kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä ja luovutuksen ehdot ovat samat kuin kunnalle ilmoitetut.

Etustolain 21 §:n mukaan etustolain ja sen nojalla annettujen säännösten mukaan kunnalle kuuluvat tehtävät hoitaa kunnanhallitus. Kunnanhallitus voi päätöksestään ilmenevässä laajuudessa siirtää sen ratkaisemisen, ettei kunta käytä etuosto-oikeuttaan, määräämänsä viranhaltijan tehtäväksi.

Maankäyttöjohtaja on 2.6.2017 § 12 tekemällään päätöksellä siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 13 kohdan mukaisen toimivallan "päätää, että kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan sekä vastavasta ennakkoilmoituksesta, lukuun ottamatta periaatteellisesti merkittäviä tai taloudellisesti laajakantoisia asioita" kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden maanhankinta-tiimin päällikölle.

Koska kyseessä on periaatteellisesti merkittävä ja taloudellisesti laajakantoinen asia, se ei kuulu maankäyttöjohtajan toimivaltaan eikä siten sisälly maankäyttöjohtajan tekemän delegointipäätöksen soveltamisalaan. Päätösvalta on kaupunginhallituksella.

#### Kaupan kohde ja kauppaehdot

Ennakkolausuntopyynnön mukaan kaupan kohteena on liitekartan (liite 3) mukainen määräosa (8914/20699) rakennuksineen tontista 91-2-11-1 (Kluuvi, Rautatientori).

Voimassa olevan asemakaavan nro 10275 (hyväksytty 18.9.1996) mukaan tontti kuuluu rautatieasema-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeseen (LRK). Tontille on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 000 k-m<sup>2</sup> sekä maanalaista rakennusoikeutta 1 800 k-m<sup>2</sup>.

Kuntarekisterin mukaan tontilla sijaitsee Helsingin päärautatieasema sekä siihen liittyvä kaksikerroksinen erillinen toimistorakennus ja yksi-



kerroksinen sivurakennus. Rakennusten kerrosala on yhteensä 41 216 k-m<sup>2</sup>.

Rakennukset on kaavassa suojeltu merkinnällä sr-1, joka tarkoittaa suojeltavaa, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka tarvelevät julkisivujen, vesikatkon tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Suunniteltuun kiinteistön kauppaan kuuluu hallintorakennus ja muut rakennukset ja rakennelmat sekä muut ainesosat ja tarpeisto, jotka sijaitsevat myyjän ja ostajan välillä tehtävässä hallinnanjakosopimusluonnoksessa (liite 4) ostajan hallinta-alueeksi määritellyllä alueella. Määräosan rakennusala on asemakaavassa merkitty klh-merkinnällä, jolle saadaan sijoittaa toimisto- ja majoitustiloja.

Myytävä määräosa vastaa noin 8 914 m<sup>2</sup>:n suuruista pinta-alaa ja on hallinnanjakosopimusluonnoksen mukaisesti oikeutettu käyttämään rakennusoikeutta 23 146 k-m<sup>2</sup>.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, koska kaupan kohde on rakennettu eikä kaupungilla ole erityisiä perusteita eikä tarvetta hankkia kaupan kohdetta omistukseensa.

Kaupungin ydintehtäviin ei kuulu liikekiinteistöjen omistaminen. Kaupungin tavoitteena on ollut aktiivisesti vähentää tilaomaisuutta joka ei ole kaupungin ydintoimintojen käytössä. Kiinteistön kehittämiseen liittyy suuria taloudellisia riskejä ja hankkeen toteuttaminen yksityisellä pääomalla on siten tarkoituksenmukaista. Etuoston mahdolliseen käyttämiseen ei ole osoitettu tarvittavaa määrärahaa.

Ostaja on järjestänyt yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun, jonka tarkoituksena oli löytää suunnitellun hotellikokonaisuuden toteuttamista varten kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja luonteva ratkaisu Helsingin rautatieaseman yhteydessä sijaitsevaan entisen VR:n hallintorakennuksen uudisrakennusosaan.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

##### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

##### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

FI0680001200062637

##### Alv.nro

FI02012566



- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Liitekartat
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen

## Otteet

### Ote

VR-Yhtymä Oy

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, etuosto-oikeuden käyttämättä jättäminen

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.04.2018 § 214

HEL 2018-000375 T 10 01 00

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki antoi VR-Yhtymä Oy:lle seuraavan etuostolain 8 §:n mukaisen ennakkolausunnon:

Helsingin kaupunki ei tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, mikäli VR-Yhtymä Oy (y-tunnus: 100352-5) kahden vuoden kuluessa tästä (kaupunginhallituksen) päätöksestä tekee ennakkolausuntopyyynnön (liite 1) mukaisen kiinteistökaupan, jossa yhtiö myy määräosan kiinteistöstä 91-2-11-1.

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi