



26.11.2014

Kaj/6

**§ 364**

**Arabian kauppakeskuksen tontin myynti (Toukola, tontti 23677/9, Hämeentie 109-111)**

HEL 2014-012592 T 10 01 01 01

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23677 tontin nro 9 Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111:lle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kuusisataatuhatta (10 600 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kahdessa osassa. Viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa maksetaan, kun kauppakirja allekirjoitetaan, ja loput kauppahinnasta, viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa, maksetaan viimeistään yhden (1) vuoden päästä kauppakirjan allekirjoittamispäivästä.

3

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi Helsingin kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisia sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan merkitsemään tonttiin 23677/9 kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



## Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopia asemakaavan muutoksesta 10698

## Otteet

**Ote**  
Kiinteistölautakunta

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Arabian kauppakeskuksen tontti ehdotetaan myytäväksi tontin nykyiselle vuokralaiselle. Citycon Finland Oy on vuokralaisen omistajana tehnyt tontista 10,6 miljoonan euron suuruisen alustavan tarjouksen. Kauppahinta maksettaisiin kahdessa erässä. Hinta on noin 560 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin rakennusoikeus on 19 000 k-m<sup>2</sup> ja sillä sijaitsee ostajan omistama kauppakeskusrakennus.

Kauppa on kaupungin kannalta perusteltu ja toteuttaa osaltaan 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

## Esittelijän perustelut

### Tarjous ja kauppa

Citycon Finland Oy tarjoaa Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111:n omistajana Arabian kauppakeskuksen tonttia ostettavaksi 10 600 000 euron hinnalla ehdolla, että kauppahinnasta maksettaisiin puolet (5 300 000 euroa), kun kauppakirja allekirjoitetaan ja loppuosa (5 300 000 euroa) vuoden päästä kauppakirjan allekirjoittamisesta ja että tonttia eivät rasita mitkään muut sopimukset tai velvoitteet, jotka voisivat vaikuttaa sen arvoa alentavasti.

Tarjous on kiinteistöviraston tonttiosaston ja ostajan käymien neuvotteluiden mukainen ja sellaisenaan hyväksyttävä. Lopullinen kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa ennen kuluvaan vuoteen loppua.

### Ostaja

Citycon Finland Oy omistaa tontin nykyisenä vuokralaisena olevan Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111:n. Citycon Finland Oy on Citycon



Oyj:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Citycon Oyj on julkisesti noteerattu kaupallisiin kiinteistöihin keskittynyt omistaja, kehittäjä ja johtaja, joka omistaa ja operoi omia kauppakeskuksiaan ja liikepaikkojaan.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 23677/9 kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukaan liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle (KTY-1). Rakennuksen kellariin ja kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruista päivittäistavaramyymälää.

Tontin pinta-ala on 14 262 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 19 000 k-m<sup>2</sup>. Tontille on tonttiosastolle toimitetun selvityksen mukaan rakennettu 18 433 k-m<sup>2</sup> liike-, myymälä- ja toimistotiloja.

Kopio asemakaavasta on liitteenä 2.

#### Nykyinen vuokrasopimus ja osto-optio

Tontti 23677/9 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109-111:lle kauppakeskusta varten ajaksi 1.11.2000 - 31.12.2050. Tontin vuosivuokra vuonna 2014 on noin 445 000 euroa.

Vuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta edellyttäen, että suunniteltu kauppakeskus on toteutettu ja toiminnassa. Tontin hinta määräytyy käyvän hinnan perusteella ja sen tulee olla vähintään luovutushetkellä perittävän ja 5 %:n mukaan pääomitetun vuosivuokran suuruinen siten oikaistuna, että pääomitettu arvo kerrotaan asemakaavan salliman ja käytetyn rakennusoikeuden suhteella.

Tarjoushinta ylittää vuokrasopimuksen osto-oikeusehdossa edellytetyn tason ja on alueen liiketonttien käyvän hintatason mukainen.

#### Perustelut

Citycon Finland Oy:n tarjous on kaupungin kannalta hyväksyttävä. Esitetty kauppahinta vastaa noin 560 euron kerrosneliömetrihintaa. Arabian kauppakeskus tontin myynti perustuu maanvuokrasopimuksen osto-optioon ja on kaupungin edun mukainen. Kauppa toteuttaa osaltaan vuodelle 2014 talousarviossa asetettua 100 miljoonan euron kiinteän omaisuuden myyntitavoitetta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



26.11.2014

Kaj/6

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta 10698

**Otteet**

**Ote**  
Kiinteistölautakunta

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 10.11.2014 § 1159

HEL 2014-012592 T 10 01 01 01

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23677 tontin nro 9 Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111:lle seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kuusisataatuhatta (10 600 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kahdessa osassa. Viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa maksetaan, kun kauppakirja allekirjoitetaan, ja loput kauppahinnasta, viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa, maksetaan viimeistään yhden (1) vuoden päästä kauppakirjan allekirjoittamispäivästä.



26.11.2014

Kaj/6

3

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi Helsingin kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

4

Muilta osin noudatetaan liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisia sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan merkitsemään tonttiin 23677/9 kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 30.10.2014 § 524

HEL 2014-012592 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 89/677 498, Hämeentie 109–111

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23677 tontti 9 (osoite Hämeentie 109-111, kiinteistötunnus 91-23-677-9) Kiinteistö Oy Hämeentie 109-111:lle (Y-tunnus 0756127-3) seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on kymmenenmiljoonaa kuusisataatuhatta (10 600 000) euroa.

2

Kauppahinta maksetaan kahdessa osassa. Viisimiljoonaa kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa maksetaan, kun kauppakirja allekirjoitetaan, ja loput kauppahinnasta, viisimiljoonaa



kolmesataatuhatta (5 300 000) euroa, maksetaan viimeistään yhden (1) vuoden päästä kauppakirjan allekirjoittamispäivästä.

3

Ostaja on velvollinen antamaan kauppahinnan jälkimmäisen erän maksamisen vakuudeksi Helsingin kaupungille kaupungin hyväksymän vakuuden.

4

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 2 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginhallitukselle esitettiin, että kiinteistölautakunta oikeutetaan merkitsemään tontin 23677/9 pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 19764, laskutustunnus L1123-3V) päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi