



24.04.2023

Asia/21

§ 265

Vuokraoikeuden ja rakennuksen ostaminen Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (Kamppi, Mechelininkatu 1c ja d)

HEL 2023-001405 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ostaa Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (Y-tunnus 0689784-0) yhteensä noin 5 829 m² suuruiset vuokraoikeudet 91-4-170-2-L1 ja 91-4-170-3-L1 ja edellisellä sijaitsevan asuinkerrostalon ratuksista vapaana 5 940 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunginhallitus oikeutti sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään päätöksellään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet



24.04.2023

Asia/21

Ote

Myyjä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kauppa on edellytys Marian kasvuyrityskampuksen toteuttamiselle. Marian kasvuyrityskampuksen asemakaavan muutos nro 12629 on saanut lainvoiman 16.1.2023. Asemakaava mahdollistaa noin 71 000 k-m² uutta ja konvertoitavaa toimitilaa. Alueelle on arvioitu syntyvän noin 3 500 uutta työpaikkaa.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää kaupan kohteen vuokraoikeuden päättämistä ja asuinkerrostalon purkamista. Huoneistovuokrasopimusten irtisanomisajan vuoksi rakennusten purkaminen on käytännössä mahdollista aloittaa vasta seitsemän kuukautta kaupanteosta. Kaikille nykyisille vuokralaisille pystytään heidän niin halutessaan vuokraamaan toinen asunto Kiinteistö Oy Auranlinnan asuntokannasta. Vuokrasopimusten irtisanomisen yhteydessä vuokralaisia pyydetään hakemaan asuntoa yhtiön muista vapaista kohteista. Yhtiö on tiedottanut vuokralaisiaan kaavoituksesta ja siihen liittyvästä rakennuksen purku-uhasta kaavaprosessin aikana vuodesta 2018 lähtien.

Myyjä on kaupungin kokonaan omistama tytäryhtiö, joka vuokra-alueellaan harjoittaa asuinhuoneistojen vuokraamista etupäässä kaupungin työsuhteasunnoiksi.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena ovat vuokraoikeudet 91-4-170-2-L1 ja 91-4-170-3-L1 sekä tontilla nro 2 sijaitseva asuinkerrostalo. Vuokraoikeudet antavat hallintaoikeuden kaupungin omistamien tonttien 91-4-170-2 ja 91-4-170-3 pääosiin osoitteessa Mechelininkatu 1 c ja d. Vuokra-alueiden yhteispinta-ala on 5 829 m². Edellisessä asemakaavassa numero 9771

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



vuokra-alueet on osoitettu kerrostalo- (AK) ja sosiaali- sekä terveydenhuollon (YS) tonteiksi. Kohdekartat ovat liitteessä 2.

Vuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2050 asti. Vuosivuokra on yhteensä noin 56 000 euroa.

Tontilla nro 2 sijaitsee vuonna 1989 rakennettu 40 asunnon kerrostalo, jonka huoneistoala on noin 1 736 m². Asuntojen vuokrausaste on pitkällä aikavälillä ollut noin 95-97 %. Kokonaisuutena rakennuksen ja asuntojen kunto on vuokrakohteeksi hyvin tyydyttävä. Tontin nro 3 vuokra-alue toimii pysäköintikenttänä.

Kauppahinta

Myyjän kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy neuvottelutulokseen esitystä vastaavasta 5 940 000 euron kauppahinnasta. Se vastaa noin 3 400 euroa/htm². Kauppahintaa on pidettävä kohteen sijainti, kunto ja vuokrasopimusten sallima käyttötarkoitus huomioon ottaen hyväksyttävänä. Kauppahinnan markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen auktorisoidun arvioitsijan lausunnolla (Realia Management Oy 29.4.2020).

Kauppahinta perustuu kaupan kohteen nykyisten, maanvuokrasopimuksissa määriteltyjen käyttötarkoitusten mukaiseen markkina-arvoon asuinkerrostalo- ja pysäköintialueena. Arvonmäärityksessä ei ole otettu huomioon kasvuyrityskampanuksen asemakaavahankkeen aiheuttamaa vuokra-asuntojen käyttöasteen laskua eikä uutta asemakaavaa.

Arviokirja on oheismateriaalissa.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on esittänyt vuokraoikeuden ja rakennuksen ostamisen (esityksen A-kohta) yhteydessä kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnetään vuokraoikeuden ja rakennuksen hankintaan tarvittava 5 940 000 euron ylitysoikeus vuoden 2023 maanhankintamäärärahoihin talousarviokohdalta 8 01 01 (esityksen B-kohta).

Kaupunkiympäristön toimiala valmistelee myöhemmin päätöksentekoon tulevaa, maanhankintaan käytettävissä oleviin määrärahoihin liittyvää investointimäärärahojen siirtoesitystä, minkä vuoksi lautakunnan tekemän ylitysoikeusesityksen käsittely ei nähdä tässä yhteydessä taroituksenmukaiseksi. Nyt esitettävän vuokraoikeuden ja rakennuksen kauppa on mahdollista toteuttaa kaupunkiympäristölautakunnan käytettävissä olevista vuoden 2023 maanhankintamäärärahoista.

Toimivalta

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



24.04.2023

Asia/21

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 4 kohdan ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää muun muassa vuokraoikeuksien ja rakennusten ostosta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Ville Vastamäki, investointipäällikkö, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos
2 Kartat

Oheismateriaali

1 Arviokirja

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Myyjä

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.02.2023 § 120

HEL 2023-001405 T 10 01 00



24.04.2023

Asia/21

A1104-11 ja A4104-1

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Auroranlinnalta (Y-tunnus 0689784-0) yhteensä noin 5 829 m² suuruiset vuokraoikeudet 91-4-170-2-L1 ja 91-4-170-3-L1 ja edellisellä sijaitsevan asuinkerrostalon rasituksista vapaina 5 940 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti, että kaupunginhallitus valtuuttaa sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään kauppakirjaan tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnetään vuokraoikeuden ja rakennuksen hankintaan tarvittava 5 940 000 euron ylitysoikeus vuoden 2023 maanhankintamäärärahoihin (TA-kohta 8 01 01).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi