



§ 167

Liiketontin vuokraaminen NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun ja esitys kaupunginhallitukselle osto-option lisäämisestä vuokrasopimukseen (Laajasalo, tontti 49034/5)

HEL 2016-007878 T 10 01 01 02

Yliskyläntie 1, Yliskylän puistokatu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti vuokrata NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1615779-0) perustettavan yhtiön lukuun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49034 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-49-34-5, rakennusoikeus 10 000 k-m², pinta-ala 12 051 m²) ostoskeskusta varten 1.5.2017 - 31.12.2046 väliseksi ajaksi ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Perusvuosivuokra on 8700 euroa. Vuokra perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen 9 099 k-m² ja 5 %:n tuottovaatimukseen. Ensimmäisen kerroksen rakennusoikeuden 6 172 k-m² osalta vuokra perustuu hintaan 21 euroa/k-m² (ind.100) ja toisen kerroksen rakennusoikeuden 2 601 k-m² osalta hintaan 15,75 euroa/k-m² (ind.100) sekä kellarikerroksen rakennusoikeuden 326 k-m² osalta hintaan 10,50 euroa/k-m² (ind.100).

Vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 167 301 euroa. Vuokrasta peritään 50 % rakennustöiden aikana, kuitenkin enintään 31.12.2018 saakka.

2

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

3

Muutoin noudatetaan liitteenä 5 olevaa maanvuokrasopimusluonnosta.

4

NCC Property Developmentille rakennus- ja purkuluvan hakemista varten tehty lyhytaikainen vuokrasopimus (vuokraustunnus L1149-12V) merkitään päättyväksi samalla kun em. pitkäaikainen vuokrasopimus allekirjoitetaan.



(L1149-13)

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään NCC Property Development Oy:lle (y-tunnus 1615779-0) perustettavan yhtiön lukuun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin suunniteltu tontti 49034/9 (rakennusoikeus 12 000 k-m²) seuraavin ehdoin:

1

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta, kun tontille on rakennettu noin 9 099 k-m²:n suuruinen ostoskeskus, ostoskeskus on hyväksytty käyttöönottettavaksi, tontin viereiset asuinkerrostalot mahdollistava asemakaavamuutos nro 12430 on tullut lainvoimaiseksi, ja ensimmäiselle asuinkerrostalolle on myönnetty rakennuslupa. Lisäksi uuden suunnitellun tontin 49034/9 tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Osto-optio on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli em. asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, on vuokralaisella oikeus ostaa tontti tästä huolimatta.

2

Liiketontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 21 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaisen kokonaisrakennusoikeuden perusteella, ja kauppahinta tarkistetaan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatulla yksikköhinnalla. Nykyisen asemakaavaehdotuksen nro 12430 mukaan tontin rakennusoikeus on 12 000 k-m² ja myyntihinta siten noin 4,85 milj. euroa.

3

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

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



- | | |
|---|--|
| 2 | Havainnekuvia |
| 3 | Voimassa oleva asemakaava 11743 |
| 4 | Asemakaavaehdotus 12430 |
| 5 | Maanvuokrasopimusluonnos_Laajasalon ostari |
| 6 | Kartta vuokra-alueesta |

Muutoksenhaku

- | | |
|------------------|---|
| Päätöskohdasta A | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta |
| Päätöskohdasta B | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano |

Otteet

- | | |
|----------------------------|---|
| Ote
Vuokralainen | Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 4 |
| Kaupunginhallitus
Kv | |

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Laajasalon uutta ostoskeskusta on suunniteltu vuodesta 2005 lähtien. Laajasalon keskustan kehittyminen on vihdoon lähdössä liikkeelle. Pitkääaikaisella maanvuokrasopimuksella mahdollistetaan ostoskeskuksen rakentamisen aloittaminen toukokuussa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan myöhemmin asuinkeuhkalojen rakentaminen ostoskeskuksen viereen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

NCC pyytää 18.1.2017 Laajasalon liiketontin 49034/5 pitkäaikaista vuokrausta ostoskeskuksen rakentamista varten. Uudisrakennuksen koko olisi noin 9 099 k-m² ja se toisi Laajasaloon uutta liike- ja palvelutalaa. Ostoskeskukseen sijoittuisi kahden päivittäistavarakaupan lisäksi kirjasto, nuorisotalo, kuntokeskus, ravintola, kahviloita ja muita paikallispalveluita sekä kellariin liityntäpysäköintipaikkoja. NCC on ollut kau-



pungin pyynnöstä osallisena laatimassa viitesuunnitelmaa koko varatun alueen kehittämisestä.

Liitteessä 1 on sijaintikartta ja liitteessä 2 havainnekuvia.

Varauspäätös

Alue on ollut varattuna kaupunginhallituksen päätöksellä (11.8.2014 § 788) kauppakeskushankkeen suunnittelua varten NCC:lle, Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Keskolle 31.12.2015 saakka. Alue on ollut vuokrattuna lyhytaikaisesti NCC:lle rakennus- ja purkuluvan hakemista varten.

Asemakaavatilanne ja tonttitiedot

Tontti kuuluu voimassa olevan 9.1.2015 voimaan tulleen asemakaavan nro 11743 mukaan ostoskeskusta varten tarkoitettuun liikerakennusten korttelialueeseen (KM). Asemakaavan mukaisella suunnitellulla tontilla 49034/3 on liikerakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m². Alueelle on tehty 9.9.2016 tonttijako nro 12825, jossa ostoskeskukselle on muodostettu tontti 49034/5. Tontin pinta-ala on 12 051 m².

Rakennusoikeutta ei käytettäisi ensimmäisessä vaiheessa kokonaan, koska kortteliin on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos nro 12430, joka mahdollistaisi ostoskeskuksen laajennuksen lisäksi merkittävän määrän asuinrakennusoikeutta, jonka varaaminen käsitellään erikseen.

Esirakentamistyöt ovat katujen ja johtosiirtojen osalta käynnissä ja tontti on rakentamiskelpoinen toukokuun loppuun mennessä.

Ajantasa-asemakaava määräyksineen on liitteessä 3 ja asemakaavaehdotus liitteessä 4.

Huoltoasematoiminnan jatkuminen

Kiinteistö 91-49-18-1 (Yliskyläntie 1) on Neste Markkinointi Oy:n omistuksessa. Ostoskeskushankkeen ja Yliskylän puistokadun toteuttamisella on vaikutuksia ko. huoltoasematonttiin. Huoltoasema voi kuitenkin pienin muutoksin toimia tontilla seuraavan asemakaavamuutoksen toteuttamiseen saakka. Kaupunki on neuvotellut Nesteen kanssa korvaavan huoltoasematontin asemakaavoittamisesta lähialueelle, jonne huoltoasematoiminta voisi siirtyä mahdollisimman pienin häiriöin.

Vuokrausperusteet

Vuokranmäärityksessä on käytetty apuna ulkopuolista kiinteistöarviota. Vuokra perustuu käytettyyn rakennusoikeuteen 9 099 k-m² ja 5 %:n tuottovaatimukseen. Ensimmäisen kerroksen rakennusoikeuden 6 172



k-m² osalta vuokra perustuu hintaan 21 euroa/k-m² (ind.100) ja toisen kerroksen rakennusoikeuden 2 601 k-m² osalta hintaan 15,75 euroa/k-m² (ind.100) sekä kellarikerroksen rakennusoikeuden 326 k-m² osalta hintaan 10,50 euroa/k-m² (ind.100). Keskihinta on noin 370 euroa/k-m² tämän päivän hintatasossa, mikä vastaa tontin ominaisuudet ja rasitteet huomioon ottaen alueen käypää hintatasoa.

Vuosivuokra on 31.3.2018 saakka 167 301 euroa.

Hankkeelle on aiheutunut merkittäviä lisäkustannuksia tulevaan asuinrakentamiseen varautumisesta ja yleisten jalankulkuyhteyksien toteuttamisesta. Ostoskeskuksen katolle tullaan myöhemmin toteuttamaan kortteliin suunniteltujen asuinkerrostalojen asuntopihat, jotka on otettu huomioon ostoskeskuksen rakenteiden kantavuudessa ja palosuojauksessa. Lisäksi vesikaton kautta kulkee yleinen jalankulkuyhteys. Lisäkustannuksista johtuen vuokrasta peritään 50 % rakennustöiden aikana, kuitenkin enintään 31.12.2018 saakka.

Osto-optio

Kaupunginhallitukselle esitetään, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään tontti sijoittajakysynnän varmistamiseksi.

Vuokralaisella on oikeus ostaa tontti kaupungilta, kun tontille on rakennettu noin 9 099 k-m²:n suuruinen ostoskeskus, ostoskeskus on hyväksytty käyttöönotettavaksi, tontin viereiset asuinkerrostalot mahdollistava asemakaavamuutos nro 12430 on tullut lainvoimaiseksi ja ensimmäiselle asuinkerrostalolle on myönnetty rakennuslupa. Osto-optio on voimassa viisi vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli em. asemakaavamuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, on vuokralaisella oikeus ostaa tontti tästä huolimatta.

Myyntihinnan määrittämisessä on käytetty ulkopuolista kiinteistöarvioita. Hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 21 euroa/k-m², joka on tämän päivän hintatasossa noin 404 euroa/k-m². Tämän hetken asemakaavaehdotuksen nro 12430 mukaan rakennusoikeus on 12 000 k-m² ja myyntihinta siten noin 4,85 milj. euroa.

Tontin myynti kaavamuutoksen jälkeen on maanmyyntiperiaatteiden mukainen, koska tontti tulee loppuun asti jalostetuksi.

Lisäehdot

Vuokrasopimuksessa on lisäehtoja liityntäpysäköinnin ja tulevaan asuinrakentamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä. Vuokralainen on li-



säksi velvollinen aktiivisesti hankkimaan kaavamuutokseen liittyville asunto- ja pysäköintitonteille yhteistyötoteuttajan ja esittämään tätä kaupungille tonttien varauksensaajaksi.

Lopuksi

Esittelijän mielestä hakemuksen kohteena oleva liiketontti 49034/5 tulisi vuokrata NCC Property Development Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun noin 30 vuodeksi osto-optiolla. Vuokrasopimus on tarkoitus tehdä mahdollisimman nopeasti ja ostoskeskuksen rakentaminen alkaisi toukokuun puolivälissä 2017. Rakennus olisi valmis marraskuussa 2018.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Havainnekuvia
- 3 Voimassa oleva asemakaava 11743
- 4 Asemakaavaehdotus 12430
- 5 Maanvuokrasopimusluonnos_Laajasalon ostari
- 6 Kartta vuokra-alueesta

Muutoksenhaku

Kohdassa A

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Kohdassa B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 4

Kaupunginhallitus
Kv

Päätöshistoria

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



06.04.2017

To/8

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 10.02.2017 § 32

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Yritystonttitoimisto Yritystonttitoimiston toimistopäällikkö 04.07.2016 § 194

Postiosoite

PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36380

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI4780001370069628

Alv.nro

FI02012566