



04.05.2017

To/26

§ 235

Kiinteistön myyminen Meilahdesta

HEL 2017-004914 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 73/675 494, Paciuksenkaari 7

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti myydä ***** noin 775 m²:n suuruisen kiinteistön 91-15-585-2 rakennuksineen rasiuksista vapaana 730 000 euron kauppahinnasta sekä liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

B

Kiinteistölautakunta päätti hylätä kaikki muut kiinteistöistä 91-15-585-2 annetut tarjoukset.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartta 1:1 000
- 3 Sijaintikartta 1:10 000

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Kiinteistövirasto

Ostajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta

Liite 1



Muut tarjouksen jättäneet

Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Esitettävän kaupan kohteena on 1910-luvulla rakennettu Pikku-Huopalahdessa sijaitseva tyhjiällä oleva kiinteistökokonaisuus, jonka omistaminen on todettu kaupungin kannalta kannattamattomaksi ja epätarkoituksenmukaiseksi. Rakennushistoriallisesti arvokas kokonaisuus tarvitsee kukoistaakseen sellaista ulkopuolista omistajuutta, joka voi parhaiten hyödyntää kohteeseen sisältyviä arvotekijöitä ja potentiaalia. Kiinteistölle on etsitty uutta omistajaa vuoden 2017 alkupuolella ja saavutettu myyntiprosessin lopputulemana esityksen mukainen tulos kohteen myymisestä 730 000:n euron kauppahinnalla.

Esittelijän perustelut

Myyntin tarkoituksenmukaisuus

Kiinteistöviraston tilakeskus on todennut myytävän kohteen sellaiseksi, ettei kaupungilla ole sille tarkoituksenmukaista käyttöä. Rakennusten ylläpito ja kunnostaminen vaatisivat jatkossa merkittäviä taloudellisia panostuksia, jotka eivät tässä tilanteessa ole kaupungin kannalta perusteltavissa. Kohteen viimeisin vuokralainen on poistunut kesän 2016 aikana, minkä jälkeen kiinteistö on ollut tyhjiällä. Kohteeseen kohdistuu sellaisia suojelumääräyksiä, että kiinteistö voidaan nähdä asemakaavansa osalta loppuun asti jalostetuksi. Ottaen huomioon luovutettavan kiinteistön arvo, kiinteistöllä sijaitseviin rakennuksiin liittyvät kunnostustarpeet ja vallitseva asemakaavatilanne on rakennetun kohteen myynti maapohjineen esityksen mukaisella kauppahinnalla perusteltua kaupungin kannalta parhaan tuloksen saavuttamiseksi.

Kiinteistö- ja asemakaavatiedot

Kiinteistön 91-15-585-2 pinta-ala on 775 m². Myytävän kiinteistön alueella on voimassa 3.10.1998 voimaan tullut asemakaava nro 10412. Kiinteistö muodostaa asemakaavan mukaisen tontin 15585/2. Asema-



kaavan mukaan tontti kuuluu asuin- ja käsityörakennusten korttelialueeseen (A-3). Asemakaavan mukaan tontin kerrosalasta saa käyttää enintään 67 % työ- tai toimistotiloiksi ja niihin liittyviksi toimisto-, näyttely- ja myymälätiloiksi. Kartat kaupan kohteesta ovat liitteinä nrot 2 ja 3.

Rakennukset ja pihapiiri

Kiinteistöllä sijaitsee kaksi 1910-luvulla rakennettua kivirakenteista rakennusta. Rakennuskokonaisuus on alun perin toiminut muuntaja-asemana. Noin 214 k-m²:n suuruinen päärakennus on saavuttanut nykyisen käyttötarkoituksensa asuin- ja työtilarakennuksena vuonna 1980 tehdyssä muutoshankkeessa. Päärakennus on toiminut historiansa aikana sepänpajana ja asuntona. Lisäksi tontilla sijaitsee noin 37 k-m²:n suuruinen kylmä piharakennus, joka on toiminut aikanaan muuntamorakennuksena.

Molemmat tontilla sijaitsevat rakennukset on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr1, jonka perusteella kyseisiä rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennusten kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Rakennusten kunto on selvitetty kuntotutkimuksella (11/2016). Kohteen lopullisesta käyttötarkoituksesta riippumatta rakennuksiin kohdistuu tulevaisuudessa huomattavia korjaustarpeita. Kohteen värikkästä historiasta johtuen kiinteistöllä on teetetty kaupungin toimesta myös maaperäselvitys (4/2017), minkä perusteella on voitu todentaa, ettei kiinteistön maaperä ole pilaantunut.

Kohteen myynti ja markkinointi

Kohteen myyntiesite on ollut nähtävillä oikotie.fi -sivustolla ja kiinteistöviraston tilakeskuksen myytävien kohteiden Internet-sivuilla aikavälillä 2.12.2016 - 15.3.2017. Tilakeskus järjesti kohteeseen myyntiaikana yhteensä 15 yksityisnäyttöä.

Myyntiprosessissa kiinteistölle asetettiin kiinteistöviraston näkemykseen perustuva 600 000 euron pohjahinta. Kevään 2017 aikana kohteesta kerättiin kiinnostuneilta vapaamuotoisia hintaesityksiä 15.3.2017 saakka. Hintaesityksiä tuli määräaikaan mennessä neljä kappaletta, joista matalin oli suuruudeltaan 601 000 euroa ja korkein 650 000 euroa. Tämän jälkeen edettiin 650 000:n euron pohjahinnalla neuvotteluvaiheeseen, jossa ensimmäisessä vaiheessa mukana olleilla tahoilla oli 26.3.2017 saakka aikaa tarkastaa hintanäkemyksiään. Myyntiprosessin toisessa vaiheessa vastaanotetuista kolmesta tarjouksesta matalin tarjous oli suuruudeltaan 661 199 euroa ja korkein 730 000 euroa. Yksi ensimmäiseen vaiheeseen osallistuneista tahoista jättäytyi pois toiselta kierrokselta. Yhteenvedo myyntiprosessin etenemisestä on nähtävänä esittelijällä.



Esitetty kauppahinta

Esitettyä kauppahintaa 730 000 euroa voidaan kohteen sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja käypää arvoa vastaavana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartta 1:1 000
- 3 Sijaintikartta 1:10 000

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Kiinteistövirasto

Ostajat

Muut tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3