



24.04.2018

Asia/14

§ 214

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle etuosto-oikeuden ennakkolausunnon antamisessa (kiinteistö 91-2-11-1 määräosa)

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 ennakkolausuntopyynnön (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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan po. kaupassa, koska kaupan kohde on rakennettu eikä kaupungilla ole erityisiä perusteita eikä tarvetta hankkia kaupan kohdetta omistukseensa.

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

Esittelijän perustelut

Ennakkolausuntopyyntö

VR-Yhtymä Oy pyytää asiamiehensä välityksellä 9.1.2018 päivätyllä kirjeellä Helsingin kaupungilta ennakkolausuntoa kaupungin mahdollisesta etuosto-oikeuden käyttämisestä valmisteilla olevassa kiinteistökaupassa, jossa yhtiö myy määräosan (8914/20699) rakennuksineen noin 20 699 m² – suuruisesta kiinteistöstä 91-2-11-1.

Ennakkolausunto ja päätöksenteon delegointi

Etuostolain 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.

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

Maankäyttöjohtaja päätti 02.06.2017 12 § siirtää hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 13 kohdan toimivallan päättää, että kaupunki ei käytä etuosto-oikeuttaan sekä vastaavasta ennakoilmoituksesta, lukuun ottamatta periaatteellisesti merkittäviä tai taloudellisesti laajakantoisia asioita kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden maanhankinta-tiimin päällikölle.

Kyseessä on periaatteellisesti merkittävä tai taloudellisesti laajakantoinen asia, joten maanhankinta-tiimin päällikkö ei ole toimivaltainen asiassa.

Kaupan kohde ja kauppaehdot

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



Voimassa olevan asemakaavan (nro 10275/18.9.1996) mukaan tontti kuuluu rautatieasema-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeseen (LRK). Tontille on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 000 k-m² sekä maanalaista rakennusoikeutta 1 800 k-m².

Kuntarekisterin mukaan tontilla sijaitsee Helsingin päärautatieasema sekä siihen liittyvä kaksikerroksinen erillinen toimistorakennus ja yksi-kerroksinen sivurakennus. Rakennusten kerrosala on yhteensä 41 216 k-m².

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 kauppaan kuuluu hallintorakennus ja muut rakennukset ja rakennelmat sekä muut ainesosat ja tarpeisto, jotka sijaitsevat myyjän ja ostajan välillä tehtävässä hallinnanjakosopimusluonnoksessa (liite 3) ostajan hallinta-alueeksi määritellyllä alueella. Määräosan rakennusala on asemakaavassa klh-merkinnällä, jolle saadaan sijoittaa toimisto- ja majoitustiloja.

Myytävä määräosa vastaa noin 8 914 m²:n suuruista pinta-alaa ja on hallinnanjakosopimusluonnoksen mukaisesti oikeutettu käyttämään rakennusoikeutta 23 146 k-m².

Päätöksen perustelut

Esittelijän mielestä kaupungin tulisi antaa ennakkolausunto, jonka mukaan 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 hotellikonaisuuden toteuttamista varten kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja luonteva ratkaisu Helsingin rautatieaseman yhteydessä sijaitsevaan entisen VR:n hallintorakennuksen uudisrakennusosaan.



24.04.2018

Asia/14

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano