



08.05.2017

Kaj/2

## § 502

### V 17.5.2017, Kiinteistökaupan esisopimus ja tonttien myynti YIT Rakennus Oy:lle (Meilahti, Töölöntulli, tontit 15520/8 ja 15520/14)

HEL 2017-004381 T 10 01 01 01

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) tonttien 15520/8 ja 15520/14 tai niistä muodostettavien tonttien myymisestä YIT Rakennus Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 1 olevan esisopimuksen ehtoja, sekä tekemään lisäksi aikanaan lopulliset kiinteistökaupat noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos Töölöntullinkatu 4-6
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta varausalueesta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Markkinointi-instituutti

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto



08.05.2017

Kaj/2

YIT Rakennus Oy

Liite 1

Liite 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunki ja YIT Rakennus Oy ovat neuvotelleet kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä Meilahdessa Töölöntullinkadulla sijaitsevista tonteista. Tontit on varattu YIT:lle ja niille on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa noin 10 000 k-m<sup>2</sup> asumista. Esisopimuksen arvo on noin 14 milj. euroa.

Tonttien myynti on kaupungin kannalta perusteltua, sillä nyt vuoden 2065 loppuun vuokrattujen tonttien vuokra yleisten rakennusten tontteina on kovin alhainen. Samalla kauppa edistää kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

## Esittelijän perustelut

### Tonttien varaus

Myytäviksi esitettävät tontit on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 6.2.2017 (130 §) YIT Rakennus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Tarkemmat varausehdot ovat liitteen 2 varauspäätöksessä.

### Esisopimuksen keskeinen sisältö

Tonteille tavoitellaan asuinrakennusoikeutta noin 10 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan pysäköintivaatimus tonteille tulee olemaan enintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>. Lopulliset kaupat asuntotonteista tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuuks on saanut lainvoiman.

Kaupunki ja ostaja sopivat, että vähintään 40 % asuinrakennusoikeuden määrästä tulee toteuttaa omistusasuntoina. Omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Vuokra-asuntotuotannossa keskipinta-alaa ei säädelä.



Kauppahinta määräytyy tonteille kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden perusteella ja on 1 427 euroa/k-m<sup>2</sup> eli 10 000 k-m<sup>2</sup>:m tavoitteen mukaan noin 14,3 milj. euroa.

Esisopimuksella velvoitetaan noudattamaan varauspäätöksen ehtoja. Varauspäätös liitteenä.

Tonttien nykyinen vuokralainen Markkinointi-instituutti ja YIT sopivat erikseen keskenään rakennusten omistusoikeuden siirtymisestä ja purkamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

### Maanvuokrasopimukset

Markkinointi-instituutin kannatusyhdistykselle on vuokrattu mainitut tontit maanvuokrasopimuksilla, joiden vuokra-ajat päättyvät 31.12.2065. Tonttien vuosivuokrat ovat yhteensä noin 143 000 euroa.

Markkinointi-instituutti ja YIT ovat sopineet keskenään 17.2.2017 allekirjoitetulla aiesopimuksella maanvuokrasopimusten ennaikaisesta päättämisestä ja siitä maksettavasta korvauksesta. Tontit myytäisiin aiesopimuksen mukaan vuokrattuina ja vuokrasopimukset on tarkoitus päättää tonttien kauppakirjojen allekirjoittamisen jälkeen.

### Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutosta varten YIT on järjestänyt yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurisen rinnakkaistoimeksiannon varausalueen suunnittelusta. Menettelyyn on valittu useita viitesuunnittelijoita. Parhaan ehdotuksen pohjalta laaditaan asemakaavamuutos. Kaavamuutoksen on arvioitu valmistuvan noin 1,5 - 2 vuoden kuluttua.

Asemakaavamuutoksen myötä tontille on tarkoitus löytää uusi kaupunkikuvallinen ajatus sekä toimiva kokonaisuus yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa. Nykyiset rakennukset eivät enää vastaa nykymuotoisen koulutuksen tilatarpeisiin eivätkä luontevasti sovellu muihinkaan toimintoihin.

Sijaintikartta ja kartta varausalueesta ovat liitteinä 3 ja 4.

### Myyntihinnan määrittäminen

Newsec Advice Oy järjesti ostotarjouskilpailun ja myyntiprosessin maanvuokraoikeudesta ja rakennuksista Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys ry:n toimeksiantona. Tarjouksia saatiin seitsemän. Kaupunki ilmaisi halunsa myydä tontit, mikäli tonttien asemakaava muutetaan asumiskäyttöön. Myyntihinnan määrittämisessä on käytetty lisäksi ulkopuolista kiinteistöarviota.



## Perustelut tonttien myymiselle

Esittelijä pitää tonttien myymistä kaupungin edun mukaisena. Tontit on vuokrattu nykyisillä vuoteen 2065 asti voimassa olevilla pitkillä maanvuokrasopimuksilla yleisten rakennusten tonttien hintatasolla, joka on pääoma-arvoltaan merkittävästi suunniteltua asuinkerrostalotonttien hintatasoa alhaisemmalla tasolla. Kauppa edistäisi myös osaltaan kaupunginhallituksen asettamien 100 milj. euron vuotuisten maanmyyntivoittojen toteutumista. Lisäksi tontit myymällä kaupunki saa jatkossa kiinteistöverotuloja.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos Töölöntullinkatu 4-6
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta varausalueesta

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Markkinointi-instituutti

YIT Rakennus Oy

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 196

HEL 2017-004381 T 10 01 01 01

Töölöntullinkatu 4 - 6

Esitys

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) tonttien 15520/8 ja 15520/14 tai niistä muodostettavien tonttien myymisestä YIT Rakennus Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 1 olevan esisopimuksen ehtoja, sekä tekemään lisäksi aikanaan lopulliset kiinteistökaupat noudattaen liitteenä 1 olevia kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätökskohdassa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

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