§ 512
Toimistotontin myyminen osto-option perusteella Kiinteistö Oy Triottolle (Oulunkylä, Metsälä, tontti 28299/16)

HEL 2012-012357 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G5 T3, Läkkisepäntie 21

Päätös

Lautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28299 tontin nro 16 Kiinteistö Oy Triottolle toimistotaloa varten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 7 460 000 euroa.

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3

Kaupunki luovuttaa tontin kaikista rasituksista vapaana.

4

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus merkitään kauppakirjan allekirjoituspäivänä päättyväksi.

5

Ostaja on tietoinen, että kaupungilla ja/tai liikennevirastolla on oikeus korvauksetta rakentaa tontin alitse yleisen liikenteen väylä asemakaavassa sitä varten varatun tontinosan kautta ja pitää sitä po. alueella. Liikenneväylän alueelle saa sijoittaa yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Tälle rakentamiselle on hankittava tielain 53 §:n mukainen tienpitoviranomaisen lupa.

6

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevan alueen läntinen osa on ollut aikaisemmin asemakaavassa EV-merkinnällä merkittyä viheraluetta, eikä alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tehdyissä

maaperätutkimuksissa ei ole havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia (YIT Rakennus Oy, Duetto II, Ympäristötekninen täydennysselvitys 28.10.2010).

Samassa tutkimuksessa vuokrattavan alueen itäosan (vanha tontti 28299/5) todettiin pilaantuneen osin öljyhiilivedyillä. Pilaantuneisuus johtuu todennäköisesti Läkkisepäntiellä vuonna 2007 tapahtuneesta öljysäiliön täyttöhäiriöstä. Öljysäiliö ja sitä ympäröivä kaukalo poistettiin vuodon jälkeen eikä öljyn leviämistä maaperään havaittu aistinvaraisesti. Vuonna 2010 tehdyissä tutkimuksissa selvisi, että öljyä oli ilmeisesti päässyt vuotamaan myös kaukalon ulkopuolelle. Ostaja on vastuussa itäisen osan pilaantumisesta.

7

Muilta osin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavia vakioehtoja.

8

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2012 mennessä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Muut hallintokunnat	

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee myydä Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28299 tontin nro 16 Kiinteistö Oy Triottolle toimistotaloa varten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on 7 460 000 euroa.

Kauppahinta maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

3

Kaupunki luovuttaa tontin kaikista rasituksista vapaana.

4

Tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus merkitään kauppakirjan allekirjoituspäivänä päättyväksi.

5

Ostaja on tietoinen, että kaupungilla ja/tai liikennevirastolla on oikeus korvauksetta rakentaa tontin alitse yleisen liikenteen väylä asemakaavassa sitä varten varatun tontinosan kautta ja pitää sitä po. alueella. Liikenneväylän alueelle saa sijoittaa yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakenteita, jotka eivät haittaa liikennealueen käyttöä. Tälle rakentamiselle on hankittava tielain 53 §:n mukainen tienpitoviranomaisen lupa.

6

Ostaja on tietoinen, että kaupan kohteena olevan alueen läntinen osa on ollut aikaisemmin asemakaavassa EV-merkinnällä merkittyä viheraluetta, eikä alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tehdyissä maaperätutkimuksissa ei ole havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia (YIT Rakennus Oy, Duetto II, Ympäristötekninen täydennysselvitys 28.10.2010).

Samassa tutkimuksessa vuokrattavan alueen itäosan (vanha tontti 28299/5) todettiin pilaantuneen osin öljyhiilivedyillä. Pilaantuneisuus johtuu todennäköisesti Läkkisepäntiellä vuonna 2007 tapahtuneesta öljysäiliön täyttöhäiriöstä. Öljysäiliö ja sitä ympäröivä kaukalo poistettiin vuodon jälkeen eikä öljyn leviämistä maaperään havaittu aistinvaraisesti. Vuonna 2010 tehdyissä tutkimuksissa selvisi, että öljyä oli ilmeisesti päässyt vuotamaan myös kaukalon ulkopuolelle. Ostaja on vastuussa itäisen osan pilaantumisesta.

7

Muilta osin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudatettavia vakioehtoja.

8

Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2012 mennessä.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunnalle esitetään Oulunkylän toimistotontin 28299/16 myymistä Kiinteistö Oy Triottolle noin 7,5 milj. euron kauppahinnalla. Tontin rakennusoikeus on 16 000 k-m². Kauppahinta vastaa 466 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella YIT Rakennus Oy:n toimesta perustetulle Kiinteistö Oy Triotto -nimiselle yhtiölle. Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio, johon kiinteistökauppa perustuu.

Tontille valmistuu mm. Fingrid Oy:n pääkonttori syksyllä 2012.

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Triotto on lähettänyt kiinteistölautakunnalle osoitetun 14.9.2012 päivätyn hakemuksen, jossa yhtiö pyytää saada ostaa vuokraamansa Oulunkylän toimistotontin 28299/16 vuokrasopimuksen mukaisen osto-option perusteella.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 28299/16 kuuluu voimassa olevan kaupunginvaltuuston 17.2.2010 hyväksymän ja 1.4.2010 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 11897 mukaan toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY). Tontille rakennettavaan rakennukseen saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, toimisto-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, studio- ja näyttelytiloja ja majoitustiloja.

Tontin pinta-ala on 9 672 m² ja rakennusoikeus 16 000 k-m².

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (82 §), että kiinteistölautakunta oikeutettaisiin vuokraamaan lautakunnan määräämälle 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28299 tontti nro 16 toimitaloa varten lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue kaupungilta sen jälkeen, kun se on rakennettu ja käyttöönotettavaksi hyväksytty. Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien, raukeaa osto-optio.

3

Muutoin noudatetaan liike- ja toimistotonttien vuokrasopimuslomakkeen ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä mainitun osto-option mukaisen kiinteistökaupan ja hyväksymään kaupan lisäehdot.

Pitkäaikainen vuokrasopimus

Edellä olevan päätöksen mukaisesti kiinteistölautakunta on päättänyt 5.4.2011 (170 §) vuokrata tontin 28299/16 YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun toimitilatarkoituksiin 1.5.2011 - 31.12.2070 väliseksi ajaksi toimistotaloa varten. Tonttia hallitsemaan on perustettu Kiinteistö Oy Triotto -niminen yhtiö, jolle vuokrasopimus on siirretty.

Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue kaupungilta sen jälkeen, kun se on kokonaan rakennettu ja käyttöönotettavaksi hyväksytty. Tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli osto-optiota ei ole käytetty kolmen vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta lukien, raukeaa osto-optio.

Tontin nykyinen vuosivuokra on 362 400 euroa.

Myynti osto-option mukaista

Tontille rakennettava rakennus valmistuu kokonaisuudessaan lokakuussa 2012. Osa rakennuksesta on jo otettu käyttöön. Rakennuksen päävuokralainen sijoittuu rakennukseen sen valmistuttua kokonaan. Koska rakennushanke on viimeistelyä vailla, voidaan katsoa, että osto-option ehdot ovat täyttyneet eikä tontin myyntiin ei ole estettä.

Kauppahinta

Osto-option mukaan tontin hinta perustuu elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 25 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan. Edellä olevan mukaisesti kauppahinnaksi muodostuu 7 460 000 euroa (=16 000 k-m² x 25 e/k-m² x 18,65 ind.)

Muut ehdot

Maaperäasiat

Kaupan kohteena olevan alueen läntinen osa on ollut aikaisemmin asemakaavassa EV-merkinnällä merkittyä viheraluetta, eikä alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueella tehdyissä maaperätutkimuksissa ei ole havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia (YIT Rakennus Oy, Duetto II, Ympäristötekninen täydennysselvitys 28.10.2010).

Samassa tutkimuksessa vuokrattavan alueen itäosan (vanha tontti 28299/5) todettiin pilaantuneen osin öljyhiilivedyillä. Pilaantuneisuus johtuu todennäköisesti Läkkisepäntiellä vuonna 2007 tapahtuneesta öljysäiliön täyttöhäiriöstä. Öljysäiliö ja sitä ympäröivä kaukalo poistettiin vuodon jälkeen eikä öljyn leviämistä maaperään havaittu aistinvaraisesti. Vuonna 2010 tehdyissä tutkimuksissa selvisi, että öljyä oli ilmeisesti päässyt vuotamaan myös kaukalon ulkopuolelle. Ostaja on vastuussa itäisen osan pilaantumisesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Muut hallintokunnat	