



17.09.2015

§ 391

Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkeiden myyminen

HEL 2015-009431 T 10 01 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa tilakeskuksen päällikön hyväksymään ja allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkeiden myymistä koskevan aiesopimuksen sekä myyntiin tähtäävän osakassopimuksen ja tekemään niihin vähäisiä lisäyksiä ja täsmennyksiä.

Edelleen lautakunta päätti myydä yhtiön osakkeet aiesopimuksen mukaisesti ja oikeuttaa tilakeskuksen päällikön hyväksymään ja allekirjoittamaan aiesopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa muutoksia ja korjauksia.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote voimassaolevasta asemakaavasta
- 2 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta
- 3 Aiesopimusluonnos 26.6.2015
- 4 Osakassopimusluonnos 26.6.2015

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Tonttiosasto
Kaupunginkanslia
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



17.09.2015

Mellunmäen vanha ostoskeskus on menettänyt kaupallisen merkityksensä. Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskuksen osakkaat ovat aikeissa myydä osakkeensa taholle, joka toteuttaa asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti ostoskeskuksen tontille noin 12 000 kem² asuinkerrosalaa mm. purkamalla nykyisen ostoskeskuksen. Helsingin kaupunki omistaa yhtiöstä noin 27 %.

Esittelijän perustelut

Mellunmäessä osoitteessa Korvatunturintie 2 sijaitsee 1970-luvulla rakennettu ostoskeskus, jonka omistaa Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus ja jonka peruskorjaaminen on tulossa ajankohtaiseksi. Ostoskeskus on kuitenkin menettänyt kaupalliselta kannalta merkitystään Mellunmäen metroaseman ympäristöön rakennetuille liiketiloille. Tästä syystä yhtiö onkin pitänyt parempana vaihtoehtona osittain jo tyhjentyneen rakennuksen purkamista ja tontin uudisrakentamista. Yhtiö haki vuonna 2011 asemakaavan muuttamista siten, että korttelin käyttötarkoitus muutettaisiin asumiseksi.

Yhtiö

Kiinteistö Oy Mellunmäen liike- ja toimintakeskus on keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, jolla on tällä hetkellä yhdeksän omistajaa. Helsingin kaupunki omistaa yhtiöstä kolme huoneistoa, yhteensä 1 779 htm². Kaupunki omistaa yhtiöstä noin 27 %, Kesko Oyj noin 23 %, Helsingin osuuskauppa Elanto noin 17 %, Isännöitsijäkonttori Oy noin 12 % ja Helsingin seurakuntayhtymä noin 11 %. Loput 10 % omistaa neljä eri tahoa.

Rakennus ja tontti

Rakennus on valmistunut vuonna 1974. Se on yksikerroksinen, osin kellarillinen. Huoneistoja on 17 ja niiden yhteinen huoneistoala on 4 794 htm².

Yhtiö omistaa tontin 47203/7, jolla ostoskeskusrakennus sijaitsee. Tontilla on lisäksi käyttämätöntä asuinrakennusoikeutta 2 350 kem² vuonna 2008 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti.

Asemakaava

Ostoskeskus on rakennettu aikanaan vuonna 1968 voimaan tulleen asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavaa on muutettu vuonna 2008 siten, että tontille on mahdollista rakentaa ostoskeskuksen lisäksi 2 350 kem² asuntoja. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on liitteenä 1.



Yhtiö haki vuonna 2011 asemakaavan muuttamista siten, että koko korttelin käyttötarkoitus muutettaisiin asumiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 25.2.2014 (50 §) kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12215 hyväksymistä. Ote asemakaavan muutosehdotuksesta on liitteenä 2.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistan kohdassa esittelijän perustelut mainitaan lisäksi "Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, että kaupunki osoittaa nykyisen ostoskeskuksen asukas- ja muille järjestötoimijoille korvaavat ja kohtuuhintaiset tilat joko suunniteltuihin uudisrakennuksiin tai muuhun kiinteistöön ko. alueella. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 250. Alueella oleva päiväkotikoti säilyy".

Esittelijä toteaa em. johdosta, että tilakeskus on valmis hankkimaan kaupungin omien palveluhallintokuntien tarvepäätösten mukaiset huonetilat. Sen sijaan tilakeskuksella ei ole mahdollisuuksia hankkia tiloja kaupungin ulkopuolisten yhdistysten tai järjestöjen tarpeisiin.

Asemakaavamuutoksen käsittely on odottanut yhtiön ja kaupungin välistä sopimusta tontin arvonnousun leikkaamisesta. Kiinteistölautakunta esitti asemakaavan muutosehdotuksesta 28.11.2013 (613 §) antamassaan lausunnossa:

"Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Mellunmäen Liike- ja toimintakeskuksen omistamien tonttien 47203/23 ja 24 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tonttien omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien 47203/23 ja 24 omistajan kanssa on tehty sopimus."

Maankäyttösopimus ja esisopimus

Yhtiö on käynyt kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa maankäyttösopimusneuvottelut. Käytettävissä on luonnos esisopimukseksi kiinteistöjärjestelyistä ja sopimus yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimuksissa asuntokerrosalan yksikköhintana on pidetty ARA:n maksimihintaa 400 euroa/kem² ja liikekerrosalan yksikköhintana 250 euroa/kem².

Yhtiön suoritettavaksi jää kiinteistöjärjestelyn korvaus 400 445 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten osalta kaupungille maksettava korvaus on 515 000 euroa.

Sopimukset tullaan aikanaan esittelemään lautakunnalle erillisenä tonttiosaston esityksenä.



17.09.2015

Nykyiset vuokrasopimukset

Kaupunki omistaa yhtiöstä kolme huoneistoa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1 779 m².

Huoneisto nro 10, 640 m², on varattu sosiaali- ja terveystieteiden väistötilakäyttöön syksystä 2015 kesään 2016.

Huoneisto nro 11, 761 m², on jaettu kolmeen osaan:

- 643,5 m² on vuokrattu sosiaali- ja terveystieteiden osastolle, joka on edelleen vuokrannut sen asukasyhdistykselle
- 100 m² on vuokrattu Irakin Naisten Yhdistys ry:lle
- 17,5 m² on tyhjänä.

Huoneisto nro 13, 378 m², on jaettu kahteen osaan:

- 262 m² on vuokrattu Mellunmäki-yhdistys ry:lle
- 116 m² on vuokrattu yksityishenkilölle.

Tarjouspyynnöt ja saatu tarjous

Yhtiö pyysi syksyn 2013 aikana kymmeneltä rakennusliikkeeltä tarjouksia osakekannan ostamisesta. Mikään yhtiö ei ollut kiinnostunut kohteesta niin paljoa, että neuvotteluja olisi aloitettu. Kohdetta pidettiin mm. suurena, sijaintia hankalana, paikoitusjärjestelyä kalliina sekä asuntojen kokorajoitusta suunnittelua ja markkinointia liikaa rajoittavana.

Yhtiö antoi joulukuussa 2013 toimeksiannon Valvontakonsultit Oy:lle laatia uusi tarjouspyyntö suunnattuna rakennusliikkeille, rakennuttajille ja investoreille.

Kesällä 2014 yhtiö sai yhden mahdollisen tarjouksen kokonaisuuden ostamisesta. Tarjouksen jättäjän kanssa on käyty täsmäntäviä neuvotteluja ja mm. tarjoajan yhteistyökumppanit ovat tuon jälkeen osittain vaihtuneet.

Ostajatahon tarkoituksena on toteuttaa muodostettaville tonteille pääosin ARA:n lainoittamaa tai korkotukemaa tuotantoa.

Kauppahinta määräytyy tarjouksen mukaan asuntojen osalta ARA:n määrittämällä maksimihinnalla noin 400 euroa/kem² ja liiketilan osalta 250 euroa/kem² mukaan.

Osakassopimus

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<http://www.tilakeskus.fi>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 40380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



17.09.2015

Osakkaiden on tarkoitus tehdä keskenään osakassopimus, jolla osakkaat sitoutuvat myötävaikuttamaan siihen, että aiesopimuksen mukainen järjestely toteutuu sekä osakkaat sitoutuvat myymään osakkeensa nimetyille ostajille. Osakassopimusluonnos on liitteenä 4.

Aiesopimus

Yhtiön osakkeenomistajien ja ostajien on tarkoitus tehdä aiesopimus tulevasta osakekaupasta, jossa ostajat ostavat yhtiön koko osakekannan. Aiesopimusluonnos on liitteenä 3.

Ennakoitu kauppahinta

Rakennusoikeuden hinta:

1900 kem ²	x 250 €/kem ²	= 475 000 euroa
11800 kem ² x 0,75	x 400 €/kem ²	= 3 540 000 euroa
11800 kem ² x 0,25	x 450 €/kem ²	= 1 327 500 euroa
		<hr/> 5 342 500 euroa

Yhtiön vastuulle jäävä:

- purkukustannus	- 500 000 euroa
- arvonnousun leikkaus	- 515 000 euroa
- aluejärjestelyjen johdosta kaupungille välirahaa	- 400 455 euroa
	<hr/> 3 927 045 euroa

Kaupungin osuus tästä on noin 27 % eli noin 1 060 000 euroa.

Kauppahinta saattaa vielä muuttua, mikäli ostajat hakevat ja heille myönnetään poikkeama toteutettaviin kerrosaloihin.

Aikataulu

Kaupan aikataulusta ja mahdollisesta vaiheistamisesta tullaan sopimaan lopullisessa aiesopimuksessa. Tavoitteena on, että ensimmäinen tontti myytäisiin heti asemakaavan tultua voimaan ja kolme muuta tonttia ensimmäisen kohteen valmistuttua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Liitteet



17.09.2015

- 1 Ote voimassaolevasta asemakaavasta
- 2 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta
- 3 Aiesopimusluonnos 26.6.2015
- 4 Osakassopimusluonnos 26.6.2015

Otteet

Ote
Tonttiosasto
Kaupunginkanslia
Tilakeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.09.2015 § 368