



§ 229

Myyntiperiaatteiden vahvistaminen eräille tonteille (Pasila 17028/2, 3 ja 4)

HEL 2020-004763 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

A

- vahvistaa Helsingin Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvien kahden asuinkerrostalotontin (AK) 17028/2 ja (AK) 17028/3 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- oikeuttaa tonttipäällikön myymään Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvät asuinkerrostalotontit (AK) 17028/2 ja 17028/3 liitteen 1 mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 17028/4 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- kaupunki oikeuttaa tonttipäällikön päättämään mahdollisesta kiinteistönkaupan esisopimuksesta ja lopullisesta myynnistä koskien Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvää asuinkerrostalotonttia (AK) 17028/4 liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja Asemakaavan muutos nro 12391

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Itä-Pasilassa sijaitseville, vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettaville, asuinkerrostaloteille (AK) 17028/2, 3 ja 4 esitetään myyntiperiaatteiden vahvistamista.

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (750 §) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka muun muassa ehdoin, että toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona. Varausalue luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin näin päättää. Käypä arvo perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:n yhteinen varaus tonttiin 17028/1 on siirretty yksin SRV Rakennus Oy:lle syystä, että Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:n.

Asemakaavan muutoksen nro 12391 mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 17028 (entinen tontti 17028/1) muodostuu tonttijaon (tunnus 13302) myötä kolmesta kiinteistörekisteriin 10.7.2019 merkitystä tontista 17028/2, 3 ja 4. Tonttien 17028/2 ja 3 rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2020 ja tontin 17028/4 myöhemmin vuonna 2020, joten myyntiperiaatteiden hakeminen on nyt ajankohtaista.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikkö on tilannut riippumattomalta arvioitsijalta arviolausunnon tonttien 17028/2, 3 ja 4 eri pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien markkina-



arvoista. Arviolausuntoon perustuen esitetään, että kauppahinta olisi vapaarahoitteisten sääntelemättömän vuokra- ja omistusasuntotuotantona toteuttavien asuinkerrostalotonttien (AK) 17028/2, 3 ja 4 asuinrakennusoikeuden osalta 900 euroa/k-m² ja liiketilojen tai muiden vastavien tilojen osalta 450 euroa/k-m². Esityksen mukaan tonttien kauppahinnat määräytyvät edellä mainittujen periaatteiden ja toteutettavan asuinkerrosalan mukaan seuraavasti:

- Tontin 17028/2 kauppahinta on yhteensä 2 121 525 euroa (2 284,5 k-m² x 900 euroa/k-m² + 145,5 k-m² x 450 euroa/k-m²).
- Tontin 17028/3 kauppahinta on yhteensä 3 633 975 euroa (3 984,5 k-m² x 900 euroa/k-m² + 106,5 k-m² x 450 euroa/k-m²).
- Tontin 17028/4 kauppahinta on yhteensä 6 849 000 euroa (7 610 k-m² x 900 euroa/k-m²)

Kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon kohteesta teetetty arviolausunto.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (750 §) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehjoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.
- Varausalue luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin näin päättää. Käypä arvo perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 17028/1 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin. Samalla tonttipäällikkö päätti muuttaa SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:n yhteisen varauksen tonttiin 17028/1 yksin SRV Rakennus Oy:lle syystä, että kiinteistöosakeyhtiö on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:ön.

Ostaja



SRV Rakennus Oy 14.11.2019 toimittaman hakemuksen mukaan asuinkerrostalotontti (AK) 17028/2 myytäisiin Asunto Oy Helsingin Höyrypillille (y-tunnus 2870936-1) ja asuinkerrostalotontti (AK) 17028/3 Asunto Oy Helsingin Vihellykselle (y-tunnus 2870933-7). Tontti 17028/4 myydään myöhemmin SRV Rakennus Oy:lle tai hakemuksessa ilmoitetulle asunto-osakeyhtiölle.

Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.11.2018 hyväksymän ja 9.1.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaan tontit 17028/2, 3 ja 4 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan muutoksen nro 12391 mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 17028 muodostuu kolmesta 10.7.2019 kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 17028/2, 3 ja 4.

Korttelin 17028 vuokra-alue on kiinteistölautakunnan päätöksellä 2.11.1976 (1946 §) vuokrattuna 31.12.2030 saakka SRV Rakennus Oy:lle, Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 ja SRV Rakennus Oy:n sulautumisen johdosta. Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 16.4.2019 (111 §) myöntänyt purkamisluvan vuokra-alueella sijaitsevan toimistorakennuksen purkamista varten.

Tontin 17028/2 rakennusoikeus on 2 430 k-m², pinta-ala on 857 m² ja osoite Junailijankuja 9a. Tontti 17028/2 on merkitty 10.7.2019 kiinteistörekisteriin.

Tontin 17028/3 rakennusoikeus on 4 090 k-m², pinta-ala on 751 m² ja osoite Kellosilta 8b. Tontti 17028/3 on merkitty 10.7.2019 kiinteistörekisteriin.

Tontin 17028/4 rakennusoikeus on 7 610 k-m², pinta-ala on 1 308 m² ja osoite Asemamiehenkatu 3/Kellosilta 8 a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.7.2019.

Suunnitelman mukaisesti tonttien 17028/2-3 autopaikat sijoitetaan korttelin 17028 alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen yksityiseen pysäköintilaitokseen. Tontin 17028/4 autopaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen sekä sopimuksen mukaisesti Itä-Pasilan Pysäköinti Oy:n hallinnoimaan pysäköintihalliin. Korttelin 17028 pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen toteuttaja on SRV Rakennus Oy.

Sijaintikartta ja asemakaavakartta nro 12391 ovat liitteenä 2.

Maaperätiedot



Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan myytävillä tonteilla ei ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ehdotetut myyntiperiaatteet

Uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit pääsääntöisesti luovutetaan vuokraamalla. Tontinluovutusperiaatteiden siirtymäsäännösten mukaisesti ennen uusien linjausten hyväksymistä vireille tulleissa hankkeissa noudatetaan vanhoja tontinluovutusperiaatteita. Koska tontit 17028/2, 3, ja 4 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 17.8.2015 (750 §), on hanke tullut vireillä ennen uusien linjausten hyväksymistä, jolloin aikaisempien tontinluovutusperiaatteiden noudattaminen ja tonttien luovuttaminen myymällä on perusteltua.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tonttien 17028/2, 3 ja 4 rakennusoikeuden markkina-arvosta. Ottaen huomioon mainittu arviolausunto sekä varauksensaajan kanssa käydyt neuvottelut, tonttien rakennusoikeuden yksikköhinnaksi esitetään vähintään 900 euroa /k-m² sekä toteutettavien liiketilojen tai muiden vastaavien tilojen osalta perittäväksi kauppahinnaksi 450 euroa/k-m². Esi-tetyt hinnat vastaavat kohteen arviolausuntojen mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo ja arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Kauppahintaa korotetaan 1.7.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti siten, että korotus lasketaan kaupantekokuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Toimivalta



Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6-kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaan lautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunkiympäristölautakunta on siten toimivaltainen päättämään päätöskohdan A myyntiperiaatteista.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja Asemakaavan muutos nro 12391

Oheismateriaali

- 1 Arviolausunto Asemamiehenkatu 3 Catella 2019

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Päätöskohdasta B Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Ostaja
Otteen liitteet Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Liite 1

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden/Nelskylä/Sippola-Alho/Villeneuve
Maka/Make/Kumpula