



§ 234

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja asuntotontin (AK, kerrostalo) 29139/10 myyminen (Pohjois-Haaga)

HEL 2019-004059 T 10 01 01 01

Ida Aalbergin tie 1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

Päätöskohta A

- muuttaa Helsingin Pohjois-Haagassa sijaitsevan kiinteistön 91-29-139-2 (pinta-ala 11 588 m², os. Ida Aalbergin tie 1) 31.12.1969 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 8851 vuokra-alueeksi tontin 29139/9 (pinta-ala 6769 m²) liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimuksen muutosluonnoksen mukaisin ehdoin

Päätöskohta B

- myydä Helsingin Pohjois-Haagassa sijaitsevan korttelin 29139 tontin 10 (pinta-ala 4819 m², os. Ida Aalbergin tie 1 b) tai siitä muodostettavat tontit Sato-konserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1 b:lle (Y-tunnus 2939452-5) tai tämän määräämälle yhtiölle vähintään 3 653 650 euron kauppahinnasta liitteen 2 mukaisen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin
- että kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.12.2019 mennessä ja että kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2019 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2020 alkaen kaupan tekemiseen saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korotuksella
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tontit-yksikön päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitut päätöskohtien A ja B maanvuokrasopimuksen muutoksen ja kauppakirjan sekä tekemään niihin vähäisiä muutoksia
- että kaupunki ei vastaa mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle tai vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös tai osa siitä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen tai vuokrasopimuksen muuttaminen muutoin viivästyy tai estyy.



07.05.2019

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusmuutosluonnos, tontti 29139-9
- 2 Kauppakirjaluonnos, tontti 29139-10
- 3 Varauspäätos, tontti 29139-10
- 4 Hakemukset tontin 29139-10 ostamiseksi sekä tontin 29139-9 maanvuokrasopimuksen muuttamiseksi
- 5 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Ida Aalbergin tie 1
- 6 Sijaintikartta, Ida Aalbergin tie 1

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Päätöskohta A, Kiinteistö
Oy Ida Aalbergintie 1

Päätöskohta B, Kiinteistö
Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1 b
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pohjois-Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu 31.12.2030 asti voimassaolevin maanvuokrasopimuksin Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1:lle. Kiinteistöstä 91-29-139-2 on muodostettu tontit 29139/9 ja 29139/10, jotka kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Kaupunginhallitus päätti 13.8.2018 (487 §) varata asuinkerrostalotontin 29139/10 SATO Oyj:lle asunohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään



asuntotuotantoon. Varauspäätöksen ehtojen mukaan tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

Samalla kaupunginhallitus päätti hyväksyä tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi siten, että tontti vuokrataan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että se kohdistuu vain tonttiin 29139/9. Samalla ajantasaistetaan maanvuokrasopimuksen ehtoja liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen muutosluonnoksen mukaisesti.

Tontti 29139/10 myydään varauspäätöksen ehtojen ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Tontista neuvoteltu kauppahinta on 3 653 650 euroa.

Esittelijän perustelut

Tausta

Pohjois-Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu 31.12.2030 asti voimassaolevin maanvuokrasopimuksin Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1:lle. Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1 on osa Sato-konsernia.

Kiinteistöstä 91-29-139-2 on muodostettu tontit 29139/9 ja 29139/10. 23.3.2018 voimaan tulleen kaavamuutoksen 12431 mukaan tontit 29139/9 ja 29139/10 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Kaupunginhallitus päätti 13.8.2018 (487 §) varata asuinkerrostalotontin (AK) 29139/10 SATO Oyj:lle asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon varauspäätöksestä ilmenevin ehdoin. Varauspäätöksen ehtojen mukaan tontti mm. luovutetaan ensisijaisesti myymällä.

Varauspäätöksen yhteydessä kaupunginhallitus päätti myös hyväksyä tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Asemakaavatiedot ja tonttitiedot

Tonteilla 29139/9 ja 29139/10 on voimassa kaupunginvaltuuston 31.1.2018 hyväksymä asemakaavan muutos 12431, joka on tullut lainvoimaiseksi 23.3.2018.



Asemakaavan mukaan kaupan kohteena oleva tontti 29139/10 on asuinkerrostalotontti (AK) ja sen rakennusoikeus on 5 000 k-m². Tontin osoite on Ida Aalbergin tie 1 b ja pinta-ala 4819 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.6.2018.

Asemakaavan mukaan tontti 29139/9, jolle vuokrasopimus kohdistetaan, on asuinkerrostalotontti (AK) ja sen rakennusoikeus on 10 900 k-m². Tontin osoite on Ida Aalbergin tie 1 ja pinta-ala 6769 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.6.2018.

Vuokrasopimuksen muutos ja kauppakirja

Tonttien 29139/9 ja 29139/10 alueella (entinen kiinteistö 91-29-139-2) on voimassa 31.12.1969 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 8851. Alue on ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1:lle (Y-tunnus 0117184-8) vuodesta 1970 alkaen.

Maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että se kohdistuu molempien tonttien 29139/9 ja 29139/10 alueiden sijasta vain tonttiin 29139/9. Samalla ajantasaistetaan maanvuokrasopimuksen ehtoja vastaamaan kaupungin vakiosopimusehtoja liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen muutosluonnoksen mukaisesti.

Tontti 29139/10, jonka alueeseen maanvuokrasopimus ei enää tämän jälkeen kohdistu, myydään varauspäätöksen ehtojen ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti.

Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 31.12.2019. Tontin ostaa Sato-konserniin kuuluva Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1 b (Y-tunnus 2939452-5). Kauppahinta tulee suorittaa kokonaisuudessaan ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Tontin hinta

Tontista neuvoteltu kauppahinta on 3 653 650 euroa, mikä vastaa 730 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kauppakirjaluonnoksessa on mm. lisäkauppahintaehto sen tilanteen varalle, että tontille rakennetaan enemmän pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, kuin mitä on pidetty kauppahinnan muodostumisen perusteena.

Tontin kauppahintaa voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon kohteesta teetetty arviolausunto tontin markkina-arvosta.

Täydennysrakentamisen edistäminen

Tontin myynti on perusteltua alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta. Tontin myynti mahdollistaa uusien asuntojen raken-



tamisen purettavan huonokuntoisen liike- ja yhteistilarakennuksen paikalle hyvälle sijainnille hyvien liikenneyhteyksien äärelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Tontin täydennysrakentaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää myös nykyisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista muuttamista ja muun muassa myytävällä tontilla sijaitsevan huonokuntoisen rakennuksen purkamista, nykyisten autopaikkojen siirtoa ja uusien autopaikkojen rakentamista, joista tontin ostaja vastaa kustannuksellaan.

Riittäväillä maanmyyntituloilla tuetaan aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistetaan uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa uusille alueille muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelemien tontinluovutuslinjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tonttien luovutustapana lisätään. Tontin luovutuslinjausten mukaan ennen luovutuslinjauksia vireille tulleiden hankkeiden osalta noudatetaan kuitenkin aiemmin voimassa olleita käytäntöjä ja periaatteita mm. mikäli uudet linjaukset vaikeuttaisivat hankkeen toteutumista tai muutoin johtaisivat kaupungin tai hankkeen toteuttajan kannalta kohtuuttomuuteen. Nyt esitettävässä kokonaisuudessa jo neuvoteltujen asioiden muuttaminen sekä vaikeuttaisi hankkeen toteutumista että johtaisi hankkeen toteuttajan kannalta kohtuuttomuuteen.

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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet



07.05.2019

- 1 Sopimusmuutosluonnos, tontti 29139-9
- 2 Kaupunkiympäristöluonnos, tontti 29139-10
- 3 Varauspäätös, tontti 29139-10
- 4 Hakemukset tontin 29139-10 ostamiseksi sekä tontin 29139-9 maanvuokrasopimuksen muuttamiseksi
- 5 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Ida Aalbergin tie 1
- 6 Sijaintikartta, Ida Aalbergin tie 1

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Päätöskohta A, Kiinteistö
Oy Ida Aalbergintie 1

Päätöskohta B, Kiinteistö
Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1 b
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 2

Liite 1

Liite 2