



12.06.2017

Tonttipäällikkö

11 §**Asuin- ja liikerakennusten tontin (kerrostalo, 6 400 k-m²) myynti
Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35:lle ja NSF II
Fin 22:lle, vuokra-alueen pienentäminen ja vuokrausten päättäminen
(Kaarela, Kannelmäki, tontti 33130/6)**

HEL 2017-005947 T 10 01 01 01

Kantelettarentie 15, Vanhaistentie 1a

Päätös

A

Tonttipäällikkö päätti myydä Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35:lle (Y-tunnus 2779031-3) ja NSF II Fin 22:lle (Y-tunnus 2818061-3) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-33-130-6, osoite Kantelettarentie 15, pinta-ala 3 524 m²) yhteisesti määräosin 3 101 250,00 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2017, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 31.12.2017 saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2018 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

2

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön myynnistä oikeasuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

3

Kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille ennen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamista.



12.06.2017

Tonttipäällikkö

B

Todettakoon, että tonttipäällikkö on oikeutettu tekemään tarvittaessa liitteenä 1 olevaan kauppakirjaluonnokseen vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia ja allekirjoittamaan tonttia 33130/6 koskevan kauppakirjan.

C

Tonttipäällikkö totesi hyväksyvänsä Pohjola Rakennus Oy Uusimaan yhteistyökumppanin, NSF II Fin 22:n, tontin 33130/6 toiseksi ostajaksi.

D

Tonttipäällikkö päätti muuttaa Helsingin kaupungin ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n välillä 24.2.1987 allekirjoitettua vuokrasopimusta (sopimusnumero 13854, L1133-2) päätöskohdassa A tarkoitetun, tonttia 33130/6 koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien seuraavasti:

1

Vuokra-alue supistetaan liitekartan 2 mukaiseksi.

2

Vuokraa tarkistetaan seuraavasti:

Virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana uutena perus-vuosivuokrana on 5 301 euroa/vuosi entisen 7 362 euroa/vuosi sijasta.

Perittävä vuosivuokra ajalta 1.1. - 31.12.2017 on 89 998 euroa/vuosi entisen 124 996 euroa/vuosi sijasta.

3

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

E

Tonttipäällikkö päätti päättää tontin 33130/6 määräalojen lyhytaikaisen vuokrauksen, kun tonttia 33130/6 koskeva kauppakirja allekirjoitetaan. Määräalat on vuokrattu rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten 31.12.2017 saakka.

(A1133-686)



12.06.2017

Tonttipäällikkö

Päätöksen perustelut**Tonttipäällikön toimivalta**

Kaupungin johtosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin omistamien kiinteistöjen myynnistä silloin, kun kauppahinta on alle kymmenen miljoonaa euroa. Tästä huolimatta myyntiä koskeva päätös oli kaupunginvaltuuston ratkaistavana. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 19.4.2017 (192 §) sekä hyväksynyt ehdotetut myyntiperusteet että delegoinut tonttiosaston osastopäällikölle toimivallan päättää tontin 33130/6 myynnistä. Organisaatiouudistus huomioiden tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 33130/6 myynnistä ja siihen liittyvistä järjestelyistä.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle Kannelmäen liikeraennuksen tontin 33130/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Samalla varattiin tontti 33131/1 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistöosakeyhtiö Vanhaistentie 3:lle.

Rahoitus ja hallintamuotovaatimukset tuon päätöksen mukaan määriteltiin prosenttiosuusin koko varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavaan asuinrakennusoikeuteen eli aluetta tarkasteltiin kokonaisuutena.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (107 §) tarkentanut varauspäätöstä siten, että varaus kohdistuu muun muassa voimassa olevan asemakaavan nro 12381 mukaiseen rekisteröityyn tonttiin 33130/6, jolle tulee vaaparahoitteista sääntelemätöntä vuokra- ja omistusasuntotuotantoa. Samalla päivitettiin varauksensaajaksi osakekaupoilla Pohjola Rakennus Oy:n omistukseen siirtyneen ja sittemmin purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n tilalle Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34, Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35, Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy. Nämä kaikki yhtiöt ovat Pohjola Rakennus Oy:n omistuksessa. Investorikseen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa valitsi NREP-nimisen yhtiön.

Hakemus ja suunnitelmat

Pohjola Rakennus Uusimaan 12.5.2017 päivätyn kiinteistön kauppaa koskevan hakemuksen mukaan määräosaisen kiinteistökaupan tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintainen omistus-asuntotuotanto ja vaaparahoitteinen vuokra-asuntotuotanto samalle kiinteistölle. Tarkoituk-



12.06.2017

Tonttipäällikkö

sena on, että määräosainen yhteisomistus järjestellään yhteisomistajien välillä hallinnanjakosopimuksella tarkoituksenmukaisiksi hallinta-alueiksi.

Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35 on Pohjola Rakennus Oy Uusimaan omistama asunto-osakeyhtiö ja toinen tontin 33130/6 ostajista.

Toinen ostaja on NSF II Fin 22 Oy, joka toimii hankkeessa tonttisijoittajan roolissa. Mainittu yhtiö on NREP:n tytäryhtiö. NSF II Fin 22 Oy tulee vuokraamaan määräosansa Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kokonaisuudessaan omistamalle asunto-osakeyhtiölle.

Tontti on varattu vapaarahoitteiseen, sääntelemättömään vuokra- tai omistusasuntotuotantoon. Rakennusoikeudesta 2 768 k-m² toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 1 981 k-m² vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Suunnitelmien mukaan yksi kerrosneliometri asuinrakennusoikeudesta jää käyttämättä.

Rakennuslautakunnan päätöksen 4.4.2017 (109 §) mukaan tontille 6 rakennetaan liikekeskus ja maanalainen paikoitus- ja huoltokellari. Liiketilaa rakennetaan 1 585 k-m².

Voimassa olevat vuokraukset, vuokra-alueen supistaminen ja vuokrausten päättäminen myytävän tontin osalta

Kiinteistölautakunta päätti 2.12.1986 (2501 §) vuokrata Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle liike- ja toimistotontin 33130/1 ostoskeskustarkoitukseen 1.1.1987 – 31.12.2010. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 24.2.1987 (sopimus nro 13854). Kiinteistölautakunta päätti 8.2.2007 (84 §) jatkaa Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin 33130/1 vuokra-aikaa 31.12.2020 saakka. Vuokra-ajan jatkoa koskeva sopimus on allekirjoitettu 22.2.2007.

Liike- ja toimistotontti 33130/1 on varattu edellä mainituilla varauspäätöksillä Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja rakennushankkeiden suunnittelua varten. Tämän jälkeen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hankkinut Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n koko osakekannan.

Muun muassa tontin 33130/1 alueelle on hyväksytty 31.12.2016 asemakaavanmuutos nro 12381. Asemakaavan muutos sisältää muun muassa asunto- ja liikerakennusten tontin (AL) 33130/6. Mainittu tontti on tarkoitettu myydä varauksensaajan perustamille/määräämille yhtiöille.



12.06.2017

Tonttipäällikkö

Tonttia 33130/1 koskevaa maanvuokrasopimusta on tarkoitus muuttaa pienentämällä vuokra-aluetta ja vastaavasti alentamalla maanvuokran määrää. Tätä liitekartan 2 mukaista vuokra-aluetta (vuokraustunnus L1133-2) on tarkoitus supistaa siltä osin, kun se ulottuu tontin 33130/6 alueelle ja voimassa olevan asemakaavan mukaiselle katualueelle. Mainittu vuokrasopimus pidetään kuitenkin muilta osin voimassa.

Kun vuokra-aluetta supistetaan edellä kuvatulla tavalla, vaikuttaa se vuokran määrään sitä alentavasti. Vuokra-alue supistuu noin 28 %:lla nykyiseen verrattuna. Vuokraa alennetaan siten 28 %:lla, jolloin perusvuosivuokraksi jää 5 301 euroa ja perittäväksi vuosivuokraksi vuonna 2017 89 998 euroa (uuden laskennallisen perusvuosivuokran ollessa 62 498,79 euroa).

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 28.12.2016 (386 §) vuokrata lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden suorittamista varten määräalat tontista 33130/6 Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 24:lle ajalle 1.1.2017 – 31.12.2017. Todettakoon, että edellä mainitut määräalat eivät kuuluneet tontin 33130/1 vuokrasopimukseen. Rakennusluvan hakemiseksi ja maanrakennustöiden suorittamista varten Pohjolalla tuli olla hallinta koko tontin 33130/6 alueeseen, minkä vuoksi myös edellä mainitut määräalat tuli vuokrata. Myös tämä vuokraus päätetään, kun tonttia 33130/6 koskeva kauppakirja allekirjoitetaan.

Tontin 33130/6 alueella on siis voimassa kaksi vuokrausta, jotka yhdessä kattavat koko tontin 33130/6 alueen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaan tontti 33130/6 kuuluu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeseen (AL). Tontin rakennusoikeus on 6 400 k-m², josta 4 750 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja 1 650 k-m² liikerakennusoikeutta.

Kaavamääräyksiä:

- Tontteja 33130/5-11 koskien tulee laatia hulevesijärjestelyjä koskeva suunnitelma ja pihojen ja ulkotilojen yleissuunnitelmat. Lisäksi pysäköinti-, pelastus- ja huoltojärjestelyistä tulee laatia koko aluetta koskeva suunnitelma.

- Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



12.06.2017

Tonttipäällikkö

- Huoltoajon ja ajon pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Tontin pinta-ala on 3 524 m² ja osoite Kantelettarentie 15/Vanhaistentie 1a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.1.2017.

Kauppahinta

Kauppahinta on 3 101 250, mikä on asuinrakennusoikeuden osalta 540 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden osalta 325 euroa/k-m². Kauppahinta perustuu kaupunginvaltuuston 19.4.2017 (192 §) tekemään päätökseen.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kauppakirjan allekirjoitus-tilaisuudessa. Tontin omistusoikeus siirtyy ostajille, kun kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppahinta maksettu.

Maaperä ja tontilla olevat vanhat rakenteet

Käytettävissä olevien tietojen mukaan myytävällä alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Ostaja on suostunut ottamaan vastuun maaperästä.

Tontti 33130/6 on ollut pääosin vuokrattuna Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle vuodesta 1978 alkaen. Pohjola Rakennus Oy on ostanut sen koko osakekannan vuonna 2016. Rahoittajaksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaa valitsi NSF II Fin 22 –nimisen yhtiön. Näiden järjestelyjen perusteella voidaan katsoa, että ostajat ovat vastuussa vuokra-alueella tapahtuneen toiminnasta vuodesta 1978 alkaen.

Myytävällä tontilla olevat rakennukset on Pohjolan toimesta purettu.

Johdot

Tontilla kulkee käytössä oleva sähköjohto. Sähköjohto sijaitsee tontin istutettavan alueen osan alla ja se on tarkoitus siirtää kadunrakentamisen yhteydessä kulkemaan katualueen alle. Kaupunki tekee johtosiirron kustannuksellaan ja päättämänsä aikataulun mukaisesti kadun rakentamisen yhteydessä.

Kaupun muut ehdot

Kaupun muut ehdot ovat vakioluonteisia.

Lisätiedot

Minja Mäkelä, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet**Postiosoite**

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



12.06.2017

Tonttipäällikkö

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | Kauppakirjaluonnos |
| 2 | Kartta |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Ostajat

Kaupunkiympäristö

Hallinto- ja tukipalvelut

Otteen liitteetOikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



12.06.2017

Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 11 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



12.06.2017

Tonttipäällikkö

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



12.06.2017

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 13.06.2017.