



27.09.2017

**Tonttipäällikkö**

---

**38 §**

**Asuntotontin (kerrostalo, 5 792 + kr 280 k-m<sup>2</sup>) myyminen yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Ruutanalle ja As. Oy Helsingin Vaspuukille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10600/6)**

HEL 2017-010376 T 10 01 01 01

Capellanranta 4, Tukutorinkuja 16

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti myydä yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Ruutanalle (Y-tunnus 2767784-7) (2189/5970) ja As. Oy Helsingin Vaspuukille (Y-tunnus 2762480-9) (3781/5970) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10600 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-10-600-6, pinta-ala 2 615 m<sup>2</sup>, osoite Capellanranta 4/Tukutorinkuja 16) jäljempänä mainituin ja liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta muodostuu seuraavasti:

Tontin kauppahinta on ennen kanavarakenteista ja paalulaatasta aiheutuvien kustannusten vähentämistä 5 469 600 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 5 357 600 euroa (5 792 k-m<sup>2</sup> x 925 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 112 000 euroa (280 k-m<sup>2</sup> x 400 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m<sup>2</sup>:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tämän jälkeen edellä mainitusta kauppahinnasta vähennetään toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan ostajan vastuulle kuuluvia kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) ja/tai paalulaatasta aiheutuvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kustannuksia seuraavasti: kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 168 478 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 416 700 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 585 178 euroa

Selvitysten mukaan mainitut vähennykset ovat toteutussopimuksen ja esisopimuksen edellyttämällä tavalla objektiivisesti arvioiden välttämättömiä.



27.09.2017

**Tonttipäällikkö**

---

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 4 884 422 (neljä miljoonaa kahdeksansataakahdeksankymmentäneljätuhatta neljäsataakaksikymmentäkaksi) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden vähennetystä kauppahinnasta 4 772 422 (5 357 600 – 585 178) euroa) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 112 000 euroa.

Kauppahinta jakautuu ostajien välillä seuraavasti:

As. Oy Helsingin Ruutana, kauppahinta 2189/5970 määräosan osalta 1 749 888 euroa ja

As. Oy Helsingin Vaspuuki, kauppahinta 3781/5970 määräosan osalta 3 022 534 euroa ja liiketilan 280 k-m<sup>2</sup>:n osalta 112 000 euroa eli yhteensä 3 134 534 euroa.

Kaupungilla on oikeus periä Tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli ostajan vastuulle kuuluvat kanavarakenteiden ja paalulaatan lopulliset toteutuneet rakentamiskustannukset alitavat kauppahinnasta vähennetyt kustannukset, rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä 3.12.2015 allekirjoitetun kiinteistönkaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Tällöin kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan ns. porrashuonevähennettyä asuintilaa enemmän kuin 5 792 k-m<sup>2</sup> ja/tai liiketilaa enemmän kuin 280 k-m<sup>2</sup> ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

2

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.10.2017, ellei myyjä myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Ostajat suorittavat tontin kauppahinnan ostamiensa määräosien mukaisessa suhteessa kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajille kauppakirjan allekirjoituksin.

Lisäksi tonttipäällikkö päätti oikeuttaa kaupunkiympäristötoimialan hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan tonttia koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.



27.09.2017

**Tonttipäällikkö**

---

Lopuksi tonttipäällikkö päätti merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja As. Oy Helsingin Ruutanen (2189/5970) ja As. Oy Helsingin Vaspuu-kin (3781/5970) välisen tonttia 10600/6 koskevan lyhytaikaisen vuokra-sopimuksen kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä (vuokraustun-nus A1110-223).

**Päätöksen perustelut**

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto päätti 29.5.2017 (117 §) siirtää 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 lu-vun 1 § 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovut-taa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa ra-joissa kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikölle ja tontit-yksikön päällikölle seuraavasti:

**Tontit-yksikön päällikkö**

- Päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia ko-konaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

**Tonttipäällikkö**

- Päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia ko-konaisarvon ollessa yli 500 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa tai ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon.

Toimivalta siirretään siihen asti, että uusi toimielin on tehnyt uuden tätä asiaa koskevan päätöksen, mutta kuitenkin enintään 30.9.2017 asti.

Kauppa perustuu Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen 8.4.2015 (100 §) perusteella Helsingin kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n ostajan lukuun välillä 3.12.2015 allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen. Tämän vuoksi tonttipäällikkö on toimivaltainen päättä-mään kaupasta.

Päätös on tonttia 10600/6 koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen 8.4.2015 (100 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen ehtojen mukainen sekä noudattaa kaupungin vakiintuneita käytäntöjä.

Muutoin perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta muistiosta.

**Lisätiedot**

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(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



27.09.2017

**Tonttipäällikkö**

---

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1 | Kauppakirjan luonnos |
| 2 | Muistio              |
| 3 | Toimintaohje         |

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Ostaja

Kalasadamaprojekti

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 38 §.**

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 tiedoksisaannista.

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**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



27.09.2017

**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.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

7 (7)

27.09.2017

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.09.2017.