



14

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien varaamiseksi ja kiinteistöjärjestelyn tekemiseksi Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa (Koskela, tontit 26960/1-2; Roihuvuori tontit 43203/9-11 ja Pasila, tontti 17055/1)

HEL 2023-006521 T 10 01 01 01

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

A

että osana Helsingin kaupungin ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) kiinteistöjärjestelyä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja tämän myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille/-kumppaneille varataan Koskelasta tontti (AK) 26960/2 (pinta-ala 4 770 m², asuinrakennusoikeus yhteensä 11 450 k-m²) asuntotonttien suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- 1/2 määräosa tontista (AK) 26960/2 varataan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle (jatkossa myös "Elo") toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 1/2 määräosa Elon myöhemmin valitsemalle, kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona (sijainti- ja varausaluekartta liitteenä 1),

- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja

- Elo on velvollinen hyväksyttämään osoittamansa yhtiön ja valitsemansa yhteistyökumppanin Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttisyksikössä. Yhteistyökumppanin osalta varaus tulee voimaan vasta kaupungin hyväksynnän jälkeen. Yhteistyökumppanin tulee sitoutua tämän varauspäätöksen varausehtoihin.

B

että osana Helsingin kaupungin ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) kiinteistöjärjestelyä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja tämän myöhemmin valitsemalle sekä kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille/-kumppaneille varataan Koskelasta tontti (AK) 26960/1 (pinta-ala 2 320 m², asuinrakennusoikeus yhteensä



7 800 k-m²) sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon sekä sääntelemättömän ja vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- 1/3 määräosa tontista (AK) 26960/1 varataan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle (jatkossa myös "Elo") toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 2/3 määräosa Elon myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona (sijainti- ja varausaluekartta liitteenä 1),

- varauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja

- Elo on velvollinen hyväksyttämään osoittamansa yhtiön ja valitsemansa yhteistyökumppanin Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontityksikössä. Yhteistyökumppanin osalta varaus tulee voimaan vasta kaupungin hyväksynnän jälkeen. Yhteistyökumppanin tulee sitoutua tämän varauspäätöksen varausehtoihin.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että tontit 26960/1 ja 2 on aikaisemmin kaupunginhallituksen 10.6.2019 (446 §) päätöksellä varattu luovutettavaksi hinta-/kynnysrahakilpailumenettelyllä. Tämän esitettävän päätöksen kohdat A ja B korvaavat aikaisemmin tehdyn po. tontteja koskevan varauspäätöksen.

C

että kaupunki tekee Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) kanssa liitteinä 5-7 olevien kauppakirjaluonnosten mukaisen kiinteistöjen vaihdon, joka toteutetaan kolmena erillisenä kiinteistön kauppana. Kiinteistökaupat tulee tehdä yhtäaikaisesti, viimeistään 31.12.2025.

D

että se oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tai hänen määräämänsä allekirjoittamaan edellä mainitut kauppakirjat, tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sekä valtuuttamaan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon (Y-tunnus 0201103-7) tai tämän yhteistyökumppanin hakemaan rakennuslupaa tontin 26960/2 määräsille.



Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään asuntotonttien varaamista Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle ja tämän valitsemalle yhteistyökumppanille. Lisäksi esitetään kiinteistöjärjestelyn tekemistä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa koskien tontteja 17055/1, 26960/1-2 ja 43203/9-11.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Varausesityksessä ja tonttien vaihdossa on kyse Helsingin kaupungin ja Elon välisestä kiinteistöjärjestelystä, jonka tarkoituksena on saattaa Ilmalan hallin tontti kaupungin omistukseen ja sitä kautta helpottaa sen käyttöön saamista esimerkiksi tilanteessa, jossa hallin omistus pohja ja tontin vuokralainen vaihtuisivat. Tämän mahdollistamiseksi esitetään tehtäväksi kiinteistöjärjestely, joka koostuu tonttien varauksista ja tonttikaupoilla toteutettavasta tonttien vaihdosta.

Päätöskohdissa A ja B kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaisten tonttien (AK) 26960/2 ja (AL) 26960/1 varaamista määräosin Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle ja tämän myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille siten, että Elolle tai Elon myöhemmin osoittamalle yhtiölle varataan määräosat tonteista 26960/2 ja 26960/1 toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja Elon myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille varataan samoista tonteista määräosat toteutettavaksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Tontin 26960/2 määräosa tullaan myymään Elolle perustettavan yhtiön lukuun päätöskohdan C mukaisesti. Myös tontin 26960/1 määräosat tullaan myymään varauksensaajille. Määräosien myynneistä päätetään erikseen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että nyt tehtävät varaukset korvaavat kaupunginhallituksen 10.6.2019 (446 §) tekemät aikaisemmat varauspäätökset, joilla tontit 26960/1-2 on varattu luovutettaviksi hinta-/kynnysrahamenettelyllä.

Päätöskohdan C mukaisesti kaupunki myy Elolle tämän jo vuokralaisena hallitsevat ja toteuttamat A-tontit 43203/9-11 Roihuvuoresta ja puolestaan ostaa Elolta Ilmalan hallin tontin 17055/1 Pasilasta. Lisäksi kaupunki myy Elolle em. määräosan AK-tontista 26960/2.



Ilmalan hallin toteuttamiseksi on 1990-luvulla laadittu kaupungin yleisiin käytäntöihin nähden poikkeuksellinen maanvuokrasopimusjärjestely. Järjestelyssä kaupunki on alun perin vuokrannut Suomen valtiolta hallitontin ja vuokrannut sen edelleen Helsinki Halli Oy:lle, joka on toteuttanut tontille sillä sijaitsevan areenarakennuksen. Sittemmin tontin omistus on siirtynyt valtiolta Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elolle. Välivuokrausjärjestely on osoittautunut viimeistään nyt, kun hallin käyttö on keskeytynyt, epätarkoituksenmukaiseksi. Hankkimalla tontin kaupungin omistukseen välivuokrausjärjestely purkautuu ja kaupunki saa mahdollisuuden päättää tontin käytöstä ja edelleen luovuttamisesta vapaan harkintansa mukaan. Kaupunki voi jatkossa esimerkiksi päättää nykyisen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta nykyistä vuokra-aikaa pidemmälle. Lisäksi tontin omistajana kaupungilla on nykyistä paremmat mahdollisuudet vaikuttaa tontin pitkän aikavälin kehittämiseen ja luovuttamiseen. Hallitontin siirtyminen kaupungin omistukseen ei ilman erikseen tehtäviä päätöksiä vaikuta kaupungin ja Helsinki Halli Oy:n välisen maanvuokrasopimuksen voimassaoloon.

Esitetyn kiinteistöjärjestelyn toteuttaminen Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa on kaupungin elinkeinopoliittisen linjan mukaista. Ilmalan hallin käyttöön saamisen edistämisen sekä muiden kaupungin kannalta positiivisten kerrannaisvaikutusten vuoksi Elon kanssa neuvoteltua kiinteistöjärjestelyä voidaan pitää kaupungin edun mukaisena.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 26960/2

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2016 hyväksynyt Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389. Asemakaavan mukaan tontti 26960/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), sen osoite on Antti Korpin tie 2b ja pinta-ala 4 770 m². Rakennusoikeutta tontilla on 11 450 k-m². Tonttia koskee 23.1.2023 hyväksytty tonttijako nro 13948 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 31.1.2023.

Tontti 26960/1

Kaupunginvaltuusto on 14.12.2016 hyväksynyt Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389. Asemakaavan mukaan tontti 26960/1 kuuluu asuinkerrostalojen ja liikerakennusten korttelialueeseen (AL), sen osoite on Antti Korpin tie 2a ja pinta-ala 2 320 m². Rakennusoikeutta tontilla on 7 800 k-m². Tonttia koskee 23.1.2023 hyväksytty tonttijako nro 13948 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 31.1.2023.

Tontit 43203/9-11



Sisäasiainministeriön 30.6.1959 vahvistaman asemakaavan muutoksen nro 4566 mukaan tontit kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A) ja niiden osoite on Tuhkimontie 3-5.

Tontti 43203/9 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja sen pinta-ala on 2 477 m².

Tontti 43203/10 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja sen pinta-ala on 2 329 m².

Tontti 43203/11 on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.1959 ja sen pinta-ala on 2 581 m².

Tonttien 49203/9-11 yhteenlaskettu pinta-ala on 7 387 m² ja rakennusoikeus 4 512 k-m².

Tontti 17055/1

Kaupunginvaltuusto on 15.4.1998 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 10540, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 8.6.1998. Asemakaavan mukaan tontti 17055/1 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y) ja sen osoite on Areenankuja 1. Korttelialueelle saa sijoittaa kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevia tiloja. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 5.3.1996, sen pinta-ala on 32 017 m² ja rakennusoikeus 40 000 k-m².

Kiinteistöjärjestely

Hakemus ja neuvottelut

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo on lähettänyt kaupungille esityksen sen omistaman Ilmalan hallin tontin vaihtamisesta Helsingin kaupungin omistamiin asuntotontteihin.

Kaupunki ja Elo ovat neuvotelleet kiinteistöjärjestelystä, jonka puitteissa kaupunki hankkii Elolta omistukseensa tontin 17055/1, jonka kaupunki on vuokrannut Elolta ajalle 2.4.1996-31.12.2045 ja jolla sijaitsee kaupungin alivuokralaisen Helsinki Halli Oy:n omistama Ilmalan halli. Elo puolestaan hankkii kaupungilta omistukseensa tontit 43203/9-11, jotka Elo on vuokrannut kaupungilta ajalle 1.11.1959-31.12.2075 ja joilla sijaitsee sen omistamia asuintaloja. Lisäksi Elo hankkii kaupungilta omistukseensa puolet uudisrakennettavasta asuintontista 26960/2, jolle sen on tarkoitus toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Kaupunki ja Elo ovat saavuttaneet neuvottelutuloksen em. tonttien hinnoista ja muista luovutusehdoista. Kyse on tosiasiallisesti tonttien vaihdosta, mutta esitettävä kiinteistöjärjestely tullaan kirjanpito- ja verotusteknisten epäselvyyksien välttämiseksi toteuttamaan kolmena erillisenä kauppana.



Tonttien 26960/1-2 varaaminen

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on neuvotellut Elon kanssa kiinteistöjärjestelystä, jonka yhtenä osana Koskelassa sijaitseva AK-tontti 26960/2 ja AL-tontti 26960/1 varataan määräosaisesti Elolle tai tämän myöhemmin osoittamalle yhtiölle ja tämän myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille. Elo toteuttaa omat osuutensa tonttien asuinrakennusoikeudesta vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tuleva yhteistyökumppani toteuttaa osuutensa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Vapaarahoitteisessa ja sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muutoin varauksessa noudatetaan varauspäätöksen liitteinä olevia yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Varausesitystä on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavoitus-palvelun kanssa. Varaukset toteuttavat kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaukset perustuvat hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaukset toteuttavat myös asuntontonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Elo on velvollinen hyväksyttämään osoittamansa yhtiöt ja valitsemansa yhteistyökumppanit Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikössä. Yhteistyökumppanien osalta varaus tulee voimaan vasta kaupungin hyväksynnän jälkeen. Yhteistyökumppanien tulee sitoutua tämän varausesityksen varausehtoihin.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tonttien varaamista voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun tontti luovutetaan osana maanhankintaa (esim. vaihto) tai se on muu-



toin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä. Varaukset perustuvat Helsingin kaupungin ja Elon välistä kiinteistöjärjestelyä koskeviin neuvotteluihin. Varaukset toteuttavat myös kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien hinnat ja kauppojen muut ehdot

Pasilan tontin 17055/1 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 230 euroa/k-m² ja tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (40 000 k-m²) ollen 9 200 000 euroa.

Roihuvuoren tonttien 43203/9-11 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 700 euroa/k-m² ja tontilla sijaitsevien asuinrakennusten kerrosalaan (4 512 k-m²) ollen yhteensä 3 158 400 euroa.

Koskelan tontin 26960/2 kauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan noin 1 055 euroa ja määröosan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (5 725 k-m²) ollen yhteensä 6 041 600 euroa.

Tonttien kauppahinnat kuitataan puolin ja toisin tämän kiinteistöjärjestelyn yhteydessä siirtyvillä tonteilla.

Koskelan tontin 26960/1 kauppahinta tulee perustumaan rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on asuintilan osalta vähintään 1 055 euroa. Yksikköhinta tullaan päivittämään kaupantekohetken markkinahintaa vastaavaksi.

Muutoin esitetyn kiinteistöjärjestelyn mukaiset kauppakirjat on laadittu kaupungin vakiintuneiden, kiinteistökaupassa käytettävien ehtojen mukaisina, kuitenkin täydennettyinä kunkin kohteen erityisehdoilla. Kauppakirjaluonnokset ovat tämän esityksen liitteinä 5-7.

Valtiontukiarviointi

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kanssa tehtävän, kolmena kiinteistökauppana toteutettavan vaihdon valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arviointijärjestelmän arviokirjalla kiinteistöjen markkina-arvojen markkinaperusteisuus. Kauppahinnat ovat markkinaehtoiset, joten Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat ta-



loudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 momentin mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan piiriin kauppahintojen ollessa yli 5 miljoonaa, mutta kuitenkin alle 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201
timo.laiho(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LIITE1_Sijainti_ ja_ varausaluekartta
- 2 LIITE2_Erityiset_ varausehdot_ tontti_ 26960-2
- 3 LIITE3_ Tonttien_ yleiset_ varausehdot
- 4 LIITE4_ erityiset_ varausehdot_ tontti_ 26960-1
- 5 LIITE5_ Kaupakirjaluonnos_ Pasila_ liitteinen
- 6 LIITE6_ kaupakirjaluonnos_ Roihuvuori_ liitteinen
- 7 LIITE7_ Kaupakirjaluonnos_ Koskela_ liitteinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-



19.11.2024

Asia/14

Kaupunki

töönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7