



## § 231

### Vuokraoikeuden osan ostaminen Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (tontti 45137/1, Myllypurontie 22, Myllypuro)

HEL 2023-014026 T 10 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (Y-tunnus 2379058-6) noin 5 451 m<sup>2</sup>:n suuruisen vuokraoikeuden 91-45-137-1-L1 osan rasituksista vapaana 1 864 000 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Kauppakirja ja sitä vastaava maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava 31.12.2024 mennessä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

(A1145-92)

#### Käsittely

Esteelliset: Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartat

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Myyjä

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

KYMP Maakaupat

Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kauppa mahdollistaa asemakaavan nro 12328 mukaisen 9 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen asuinrakennusoikeuden täydennysrakentamisen toteuttamisen. Kaupunginhallitus on varannut tontin 18.9.2023 (560 §) Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) valtion korkotukemaan opiskelija-asumiseen.

Kauppa ja sen hinnoittelu perustuu kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) hyväksymään maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvien periaatteiden ja niiden soveltamisohjeiden linjauspäätökseen (ns. MAPO 2). Myyjän kanssa on sovittu linjauspäätöksen siirtymäsäännösten mahdollistaman uuden menettelyn soveltamisesta tässä hankkeessa, jonka asemakaava on vahvistunut ennen linjauspäätöstä.

## Kaupan kohde

Kaupan kohteena on vuokraoikeuden 91-45-137-1-L1 noin 5 451 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa. Kaupunki omistaa alueen (kiinteistö 91-45-137-1) maapohjan. Vuokraoikeuden osan ostaminen antaa kaupungille hallinnan asemakaavan nro 12328 ja tonttijaon nro 14033 mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueen (kaavamerkintä AK) tonttiin 45137/3 osoitteessa Myllypurontie 22. Asemakaavassa tontille on osoitettu asuinkerrostalojen täydennysrakentamista 9 300 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi liiketiloja 640 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrosalasta vuokramiehen vuokra-alueen osalle kohdistuu 5 472 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisussa uudisrakentamisen pysäköinti on pääosin osoitettu tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kauppaan kuuluu myös vuokra-alueella sijaitseva yksikerroksinen vuonna 1964 valmistunut liikerakennus, jonka kaupunki ostaa sen teknisestä nykyarvosta. Rakennuksen tekninen nykyarvo on ulkopuolisen arvion (Sweco 5.1.2024) perusteella 441 000 euroa.

Kaupan kohde on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2052 saakka. Kyseistä maanvuokrasopimusta tulee muuttaa siten, että kaupan kohdetta vas-



taava alue supistetaan vuokrausalueesta, ja vuokramiehen tulee allekirjoittaa maanvuokrasopimuksen muutos.

Maanvuokrasopimuksen muuttamisesta tehdään erillinen päätös.

Kaupan kohteen kartat ovat liitteenä nro 2.

#### Neuvottelutulos

Neuvottelutulokseen on päästy 1 864 000 euron kauppasummasta, joka vastaa yksikköhintaa rakennusoikeudelle noin 341 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kauppasumma vastaa kaupungin vuokraamien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamisperiaatteita, joiden mukaan vuokramiehelle maksetaan 40 % vastaavan tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta sekä luovutettavalla alueella sijaitsevan rakennuksen tekninen nykyarvo. Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu 650 euroa/k-m<sup>2</sup> hintavyöhykekarttojen perusteella (Catella Property Oy 10.7.2022 ja Newsec Advisory Finland Oy 11.11.2022).

#### Toimivalta

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 4 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) vahvistamien toimivaltarajojen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen ostamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 1 500 000 euroa ja enintään 5 000 000 euroa.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294  
arto.korkeila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartat

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Myyjä

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



16.04.2024

Asia/14

---

KYMP Maakaupat  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti  
Esitysteksti

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit