



08.06.2018

**Tonttipäällikkö**

---

**28 §****Asuntotontin (AK/s, kerrostalo, 1 037 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto-Oy Talontie 8:lle (Etelä-Haaga, tontti 29075/7)**

HEL 2018-006557 T 10 01 01 01

Talontie 8

**Päätös**

A

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne- palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikkö päätti myydä Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29075 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-29-75-7, pinta-ala 1560 m<sup>2</sup>, os. Talontie 8) Asunto-Oy Talontie 8:lle (Y-tunnus 0122434-8), jäljempänä: ”ostaja” asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteenä olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on seitsemänsataakuusitoistatuhatta euroa (716 000).

2

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2018 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2019 alkaen kaupan tekemiseen saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

3

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan korotuksineen kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksen kauppahinnan ja korotusten tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

4

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen tai muun valituksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta



08.06.2018

**Tonttipäällikkö**

---

koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen muutoin viivästyy tai estyy.

**B**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun päällikkö päätti merkitä päättymään Helsingin kaupungin ja Asunto-Oy Talontie 8 välillä 18.12.2015 allekirjoitetun tonttia 29075/7 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 23765 (vuokraustunnus A1129-248) mainitun tontin kaupparakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

**C**

Lopuksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun päällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimies Teuvo Sarinin tai muun määräämänsä kiinteistölakimiehen taikka viranhaltijan allekirjoittamaan edellä mainitun kaupparakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Asunto-Oy Talontie 8 (Y-tunnus 0122434-8) on tehnyt kaupungille 24.4.2017 päivätyn ostotarjouksen vuokraamansa tontin 29075-7 ostamisesta. Asunto-Oy Talontie 8 on 28.2.2018 täydentänyt ostotarjousta hinnan osalta.

**Valtuuston ja lautakunnan myyntipäätökset**

Kaupunginvaltuusto päätti 25.3.2015 ( 88 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit, joiden pitkäaikainen maanvuokrasopimus on päättynyt ja uusittu pitkäaikaisesti, vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta muun muassa seuraavin ehdoin:

-Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

-Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan

-Tonttien myynnissä käytettävä yksikköhinta kerrostalotonteille Etelä-Haagan alueella on 630 euroa/kerrosneliometri. Mikäli edellä esitetty

**Tonttipäällikkö**

---

hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, lautakunta tai lautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä. Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kaup- pahintaa.

-Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kau- pungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavä- lillä. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsään- töisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

-Ostotarjoustusta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi sik- si, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

-Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakir- jan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokra- laisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria. Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista ve- roista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yh- teisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdolli- sesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

-Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiin- teistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä li- säehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (648 §), että myyntiperiaatteisiin tehtävinä vähäisinä muutoksina ja tarkistuksina noudatetaan seuraavia ehtoja:

-Kaupunginvaltuuston 25.3.2015 (88 §) päätöksen mukaista mahdolli- suutta korottaa tai laskea rakennusoikeuden yksikköhintaa enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä, mikäli rakennusoikeuden yksikköhinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, täsmennetään seura- vasti:

**Tonttipäällikkö**

---

-Rakennusoikeuden yksikköhintaa voidaan korottaa +0 - 10 % esimerkiksi, mikäli tontti sijaitsee hinta-alueeltaan keskimääräistä arvostetumalla paikalla tai ympäristöltään miellyttävän alueen vaikutusalueella.

-Rakennusoikeuden aluekohtaista yksikköhintaa voidaan laskea -0 - 10 % esimerkiksi, mikäli tontti sijaitsee hinta-alueellaan keskimääräistä suuremman häiriötekijän, kuten erityisen voimakkaan liikennemelun, vaikutusalueella.

-Mikäli rakennusoikeuden aluekohtainen yksikköhinta edellä mainitun korjauksen jälkeenkin johtaisi esimerkiksi tontin erityisen hyvän tai heikon sijainnin tai muiden ominaisuuksien vuoksi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen, tontin myyntihinta määritetään erikseen. Arvioinnin kohtuuttomuusedellytysten täyttymisestä tekee kiinteistöviraston tonttiosasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu). Myyntihinta määritetään erikseen aina tonteilla, jotka rajoittuvat mereen tai muuhun vesistöön, ja tonteilla, jotka sijaitsevat rantavyöhykkeellä ja joiden suora etäisyys rannasta on noin alle 300 metriä.

-Kaupungilla on oikeus poiketa edellä esitetyistä hinnoitteluperiaatteista, mikäli kunnan toimintaa ohjaava lainsäädäntö tai muut vastaavat viranomaisohjeet sitä edellyttävät.

Tontin vuokralaisen tuli tehdä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

Voimassaoleva vuokrasopimus ja maanvuokran sekä myyntihinnan perusteena oleva kerrosala

Tontti 29075/7 on vuokrattu Asunto-Oy Talontie 8:lle kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä 5.6.2015, 94 § ajalle 1.1.2016-31.12.2070. Maanvuokrasopimus nro 23765 on allekirjoitettu 18.12.2015. Vuokralaisen aikaisempi pitkäaikainen vuokrasopimus on ollut voimassa ajalla 1.3.1955-31.12.2015.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa kaupungin ulkopuolinen asiantuntija määrittä maanvuokran perusteena olevat kerrosalat rakennuksen rakennuslupapaperustuksista. Tontin 29075/7 maanvuokran perusteena oleva kerrosala on 1037 k-m<sup>2</sup>. Valtuuston periaatepäätöksen mukaan, jos kaavan tai luvan mukainen kerrosala on ylitetty, myyntihinta perustuu ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.

Tontin 29075/7 kauppahinta määräytyy siten maanvuokran perusteena olevan kerrosalan 1037 k-m<sup>2</sup> mukaisesti.

**Asemakaava- ja tonttiedot**

**Tonttipäällikkö**

---

Haagan Isonvan alueen asemakaavan muutos 11938 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2012 ja se on tullut voimaan 24.5.2013.

Tontti 29075/7 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään (AK/s). Kaavamääräysten mukaan mm. tontilla sijaitseva rakennus on kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas, eikä rakennusta saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavalla tavalla.

Tontti 29075/7 on merkitty kiinteistörekisteriin 21.4.1955. Tontin pinta-ala on 1560 m<sup>2</sup> ja osoite Talontie 8.

**Maaperätiedot**

Kaupungin ja ostajan (vuokralaisen) välillä on ollut voimassa kaupan kohteena olevasta tontista asuntoalueen pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia vuodesta 1955 lähtien. Alue, jota ostaja on aikaisemmin hallinnut vuokralaisena maanvuokrasopimusten perusteella, myydään ostajalle. Rakennuspiirustusten mukaan tontilla olevan asuinrakennuksen kellarissa on ollut polttoainevarasto. Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella myytävällä alueella ei ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupantekohetkellä alueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella) havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista, ostaja vastaa aikaisempien vuokrasuhteiden aikana sekä tontin myynnin jälkeen tapahtuneesta tontin maaperän ja pohjaveden pilaantumisesta. Kaupunki vastaa ennen vuokrasuhteiden alkua aiheutuneesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista. Edellä mainittu kaupungin vastuu on voimassa viisi vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Maaperätiedot sisällytetään kauppakirjaan.

**Rekisteröinti**

Asunto-Oy Talontie 8 (Y-tunnus 0122434-8) on merkitty kaupparekisteriin 18.3.1955.

**Tontin myynti ja kauppahinta**

Tontti myydään sen vuokralaiselle Asunto-Oy Talontie 8:lle.

**Tonttipäällikkö**

---

Tontin kauppahinta on seitsemänsataakuusitoistatuhatta euroa (716 000). (1 037 k-m<sup>2</sup> x 690,45 euroa/k-m<sup>2</sup>). Ostaja on lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2019 alkaen kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Kaupat on kuitenkin tarkoitus tehdä niin pian kuin mahdollista.

Tontin myyntihinta perustuu ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviokirjaan sekä edellä mainittuihin valtuuston ja lautakunnan myyntipäätöksiin. Myyntihinta on noin 80 % tontin arviokirjan mukaisesta käyvästä arvosta.

Yksityishenkilöitä tai yksityishenkilöistä koostuvia asunto-osakeyhtiöitä ei ole oikeuskäytännössä pidetty kilpailutilanteessa markkinoilla toimivina tahoina.

Toissijaisesti todettakoon, että EU:n valtiontukisäännöt sallivat yleisesti tuen myöntämisen vähämerkityksellisen eli ns. de minimis -tukea koskevan säännön perusteella. Enintään 200 000 euron tuki, joka myönnetään yritykselle kolmen peräkkäisen verovuoden kuluessa, on merkitykseltään niin vähäistä, ettei siitä tarvitse tehdä ennakoilmoitusta komissiolle.

Siten toissijaisesti noin 20 % käypää arvoa alhaisemmassa kauppahinnassa voidaan katsoa olevan kyse de minimis-tuesta, joka voitaisiin myöntää vähämerkityksellisenä eli ns. de minimis-tukena. Tuen myöntämisessä noudatetaan komission asetusta EU n:o 1407/2013, annettu 18.12.2013, perustamissopimuksen 107 ja 108 artiklan soveltamisesta vähämerkitykselliseen tukeen (julkaistu euvl nro L 352 24.12.2013).

**Lisäehdot**

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. maaperää sekä tontilla sijaitsevia johtoja koskevat ehdot. Lisäksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä viereisten kiinteistöjen kanssa. Muilta osin voidaan noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

**Toimivalta**

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto päätti 29.5.2017 (117 §) ja kaupunkiympäristölautakunta 3.10.2017 (135 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristötoimia-



08.06.2018

**Tonttipäällikkö**

---

lan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun tonttipäällikölle ja tontit-yksikön päällikölle. Päätöksen mukaan tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa yli 500 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa tai ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon. Tonttipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään tontin myymisestä.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Kauppakirjaluonnos, tontin 29075-7 myyminen
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29075-7

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Ostaja

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

#### **Pöytäkirjan 28 §.**

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 tiedoksaannista.

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 seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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 oikaisuvaatimusajan 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 58213  
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





08.06.2018

**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.



08.06.2018

Tonttipäällikkö

---

Esko Patrikainen  
vs. tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 08.06.2018.