



§ 8

Asuntotontin (AK) myyminen vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten (Haaga, tontti 29100/7)

HEL 2021-014690 T 10 01 01 02

Steniuksentie 20

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- myydä Helsingin Haagaan sijoittuvan korttelin 29100 tontin 7 (kiinteistötunnus 91-29-100-7, pinta-ala 2 599 m², os. Steniuksentie 20) Asunto Oy Helsingin Paviljongille (y-tunnus: 3254942-8) vähintään 2 907 000 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kiinteistökaupan sopimusehdoin
- oikeuttaa kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa henkilö allekirjoittamaan tonttia koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

B

Kaupunkiympäristölautakunta totesi:

- tontin 29100/7 lyhytaikaisen vuokrauksen päättymään kauppakirjan allekirjoitukseen
- ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, tehdyn kunnallisvalituksen tai ylempien toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta totesi, ettei kauppakirjaa allekirjoiteta ennen kuin tonttia 29100/7 koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski



Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 29100/7 kauppakirja, luonnos
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Ohje rakennuttajille

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

KYMP Maakaupat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Haagassa sijaitsevan asuntontin myyntiä Asunto Oy Helsingin Paviljongille vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten.

Kauppahinta on yhteensä 2 907 000 euroa. Kauppahinta määräytyy vähintään tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaan. Mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, määräytyy kauppahinta toteutetun kerrosalan mukaan.

Esitetty hinta perustuu ostajan kanssa käytyihin neuvotteluihin ja neuvottelutuloksen markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisten arvioiden lausunnoilla (GEM Valuation Oy, 3.11.2021 ja CBRE 19.11.2021). Hinta on arviolausuntojen perusteella käypä.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut



Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 (575 §) varata Pääkaupunkiseudun turvakoti ry:lle sekä JM Suomi Oy:lle alueen, joka muodostuu tontista 29100/1 sekä noin 1 000 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-403-2-805, kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnitteluun sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauspätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueella vireillä olevan asemakaavan muutoksen tulemistä voimaan ja varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.
- Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta sekä rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta sekä johdotusirroista ym. toimenpiteistä.
- Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvitys-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei päätä luovuttaa aluetta varauksensaajalle, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.
- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin eri hallintokuntien kanssa sekä alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta



pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat tontin 29100/1 vuokralaisen vastattaviksi.

Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 13.12.2019 (95 §) ja 3.2.2021 (5 §) entisin ehdoin.

Tontin luovuttaminen myymällä

Tontin varausehdot mahdollistavat tontin luovuttamisen joko myymällä tai vuokraamalla varauksentekoajankohtana (22.5.2017) voimassa olleiden tontinluovutuslinjausten mukaisesti. Ostajan kanssa on sovittu, että tontti luovutetaan myymällä.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 24.1.2022 (13 §) vuokrata tontin 29100/7 Asunto Oy Helsingin Paviljongille rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.2.2022 - 31.1.2023.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän ja 15.1.2021 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12463 mukaan tontti 29100/7 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on noin 2 599 m² ja sen osoite on Steniuksentie 20. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 900 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.12.2021.

Piirustusten tutkiminen, perheasuntovaatimus sekä rakennuslupa

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 21.6.2022 hyväksyä tontin rakennuslupahakemuksessa olevat rakennuslupapiirustukset siten, että käytettävä rakennusoikeus on 2 907 k-m². Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2 900 k-m² ylitetään siten 7 k-m²:lla. Tontin kauppahinta määräytyy käytetyn asuinrakennusoikeuden 2 907 k-m² mukaan. Hanke on velvollinen kauppakirjan lisäkauppahinta -ehdon mukaisesti ilmoittamaan kaupungille, mikäli toteuttava k-m² muuttuu rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Hankkeen mukaan tontille 29100/7 toteutetaan kaksi asuinrakennusta, joihin tulee yhteensä 34 kpl sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa. Varausehtojen mukaan omistusasunto tuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Perheasuntojen osuus asunnoista on 83 % ja niiden keskipinta-ala on 81,5 h-m². Perheasuntovaatimus siten täyttyy.



Hankkeelle ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Rakennusvalvontapalveluilta saatujen tietojen mukaan lupa on lähes valmis ja se tullaan myöntämään mahdollisimman pian. Hanke pyytää, että tontin 29100/7 myynti käsiteltäisiin aikataulusyistä jo ennen kuin hankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Pankki edellyttää, että asunto-osakeyhtiöllä on lainhuuto tonttiin ennen kuin sille voidaan myöntää RS-vakuus. Tällä hetkellä lainhuudon saaminen kestää n. 4-6 kuukautta. Jotta hanke saa kohteen myyntiin, tulisi kiinteistökauppa tehdä mahdollisimman nopeasti.

Esitetään, että tontin 29100/7 myynti voidaan poikkeuksellisesti käsitellä, vaikka hankkeelle ei vielä ole myönnetty rakennuslupaa.

Rakennustyöt tontilla on tarkoitus mahdollisimman pian rakennusluvan saatua lainvoiman ja kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Autopaikat

Asemakaavan muutoksen nro 12463 mukaan autopaikat (22 kpl) tulee sijoittaa pihakannen alle. Kansirakenteiden kantavuutta määriteltäessä on otettava huomioon pelastustoiminnan vaatimukset. Ajoyhteys pysäköintitiloihin tulee järjestää Steniuksentieltä. Pihakansi tulee rakentaa viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelualueeksi miljööseen sopivin istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakannta ei saa asfaltoida eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja.

Autopaikkojen määrä lasketaan Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymän uuden laskentaohjeen mukaan.

Energiatehokkuus

Varauspäätös edellyttää, että kaupungille toimitetaan energiatehokkuusvaatimuksen (alle tason 120 kWh/m²/vuosi, vuoden 2013 määräysten mukaisesti laskettuna) täyttymisen osoittava energiatodistus.

Tontin 29100/7 osalta kaupungille on toimitettu energiatehokkuustodistukset (päivätty 25.2.2022), jonka mukaan rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan A₂₀₁₈ (E-luvun ollessa 75 kWhE/(m²vuosi)).

Maaperä

Myytavällä kiinteistöllä on aiemmin sijainnut rakennus, jossa on ollut öljylämmitys ja mahdollisesti siihen liittyvä maanalainen öljysäiliö. Lisäksi alueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei kiinteistöllä aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.



Myytavällä kiinteistöllä sijaitsee mm. johtoja sekä puiston ja pihan rakenteita. Ostaja vastaa kiinteistöllä ja sen maaperässä mahdollisesti olevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista, kuten johdoista, putkista, pylväistä, asfaltoinnista, perustuksista tai muista vastaavista.

Tontin eteläpuolella sijaitsee viemäritunneli, joka jatkuu Kylänevantien alla Kauppalantien suuntaan. Viemäritunneli on merkitty kaavakarttaan ja siitä on kaavamääräys koskien kaivua tai louhintaa tunnelin kohdalla.

Kauppahinta

Tontin 29100/7 (AK) kauppahinta kaikkien tontille toteuttavien pääkäyttötarkoituksen (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) mukaisten tilojen osalta on 1 000 e/k-m².

Kauppahinta määräytyy vähintään tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaan. Mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, määräytyy kauppahinta toteutetun kerrosalan mukaan.

Esitetty hinta perustuu ostajan kanssa käytyihin neuvotteluihin ja neuvottelutuloksen markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisten arvioiden lausunnoilla (GEM Valuation Oy, 3.11.2021 ja CBRE 19.11.2021). Hinta on arviolausuntojen perusteella käypä.

Tontin 29100/7 kauppahinta on yhteensä 2 907 000 euroa (2 907 k-m² x 1 000 euroa/k-m²).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuu- tok- sen johdosta asuintilaa tai muuta siihen rinnastettavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 2 907 k-m².

Muut ehdot

Muutoin kauppakirjan ehdot ovat kaupungin tonttien luovutuksissa ja kiinteistökaupoissa vakiintuneesti käyttämiä ehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaan lautakunta voi päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.



10.01.2023

Asia/8

Tontin 29100/7 kauppahinta on 2 907 000 euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 29100/7 kauppakirja, luonnos
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Ohje rakennuttajille

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 20 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

KYMP Maakaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Asuntotontit Tiimipäällikkö 24.01.2022
§ 13