



22.06.2017

Tonttipäällikkö

16 §**Asuntotontin (AK, kerrostalo, 1 008 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19 A:lle vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten (Etelä-Haaga, tontti 29077/5)**

HEL 2017-007506 T 10 01 01 01

Poliisiasemankuja 5

Päätös

Kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikkö päätti myydä Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29077 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-29-77-5, pinta-ala 977 m², os. Poliisiasemankuja 5) Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A:lle (Y-tunnus 2742790-1), jäljempänä: "ostaja" asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteenä 1 olevasta kauppakirjaluonnoksesta ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 850 euroa/k-m². Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja yhteensä 1 008 k-m². Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinnaksi muodostuu kahdeksansataaviisikymmentäseitsemäntuhatta (857 000) euroa.

2

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2017 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2018 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 allekirjoituksin kauppahinnan ja korotusten tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

4

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan, asemakaavamuutoksen, poik-



22.06.2017

Tonttipäällikkö

keamispäätöksen tai vastaavan perusteella pääkäyttötarkoituksen (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa yhteensä enemmän kuin 1 008 k-m². Lisäkauppahintaa peritään kultakin edellä mainitun kerrosalamäärän (1 008 k-m²) ylittävältä kerrosneliömetriltä 850 euroa.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen esittämään kuukauden kuluessa kohteen rakennusluvan, poikkeamispäätöksen, kaavamuutoksen tai vastaavan lainvoimaiseksi tulosta selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta, poikkeamispäätöksestä, kaavamuutoksesta tms. ilmenevästä rakennusoikeuden määrästä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Edellä mainitulla tarkoitetaan kaikkia tonttia koskevia rakennuslupia, poikkeamispäätöksiä, kaavamuutoksia ja vastaavia. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Ostaja on velvollinen suorittamaan mahdollisen lisäkauppahinnan kaupungille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu lisäkauppahinnan maksamisvelvollisuudesta.

5

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

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimies Teuvo Sarinin allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätöksen perustelut

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A (Y-tunnus 2742790-1) pyytää 21.2.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki myisi tontin 29077/5 Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A:lle asuntotarkoituksiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 3.2.2014 (133 §) varata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29077 tontin 5 Kiinteistö Oy Hel-



22.06.2017

Tonttipäällikkö

singin Kiinteistökaarelle (Y-tunnus 1828474-2) perustettavan yhtiön luukuun luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistussaja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.5.2015 saakka. Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (33 §) jatkaa varausta 31.12.2016 saakka. Tontti on varattu muun muassa seuraavin ehdoin:

-Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan tai ja /tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja tai kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on oikeus kaikissa tilanteissa seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

-Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esim. siitä, että varauksensaajan hankkeen edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan, hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy taikka tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli tontin toteuttaminen muutoin viivästyy

-Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella sopimaan kaikista tontin toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista

-Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan tontilla sijaitsevien kunnallisteknisten johtojen rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ei edellytä niiden siirtämistä.

-Kaupungilla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille maanalaisia rakenteita sekä käyttää, ylläpitää ja uudistaa niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä

- Hankkeen toteuttajat vastaavat kustannuksellaan tontin rakennusten liittämistä yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Liittymisessä noudatetaan voimassaolevia liittymis- sekä muita mahdollisia myynti-, toimitus tai muita vastaavia ehtoja. Hankkeen toteuttajat ovat velvollisia tarkastamaan mainittujen ehtojen voimassaolon ja sisällön. Liittymis- ja muiden mahdollisten ehtojen mukaiset velvoitteet ja liittymismaksut kuuluvat hankkeen toteuttajalle.

Varauspäätöksen mukaan tontin luovutus tapahtuu myymällä.

Lyhytaikainen vuokraus**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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



22.06.2017

Tonttipäällikkö

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 19.2.2016 (67 §) vuokrata Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29077 tontin 5 Kiinteistö Oy Helsingin Kiinteistökaarelle perustettavan asunto-osa-
keyhtiön Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A:n lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.2.2016-31.1.2017.

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 14.2.2017 (51 §) jatkaa vuokra-aikaa 31.7.2017 saakka.

Käytetty rakennusoikeuden määrä ja suunnitelmien hyväksyminen

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 800 k-m². Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.5.2015 (163 §) hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Kiinteistökaaren poikkeamishakemuksen 992 m² laajuisen asuinkerrostalon rakentamiseksi. Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 2.1.2017 (6 §), että Arkkitehtiruutu Oy:n laatimissa piirustuksissa tontille suunnitellun rakennuksen kerrosala ylittää asemakaavassa sallitun kerrosalan 208 k-m²:lla. Tontille toteutetaan viisikerroksinen asuinrakennus, jonka kerrosala on 1 008 k-m².

Tontille on 23.5.2017 (300 §) myönnetty rakennuslupa. Rakennusluvan kerrosalaerittelyn mukaan tontille rakennettavan asuinkerrosalan määrä on 1 112 k-m². Rakennuslupakäsittelijä on sittemmin korjannut rakennuslupapäätöstä kerrosalan osalta siten, että tontille rakennettavan asuinkerrosalan määrä onkin 1 008 k-m². Tontin 29077/5 kauppahinta määräytyy rakennusluvan mukaisen rakennettavan asuinkerrosalan 1 008 k-m² mukaisesti.

Hankkeen energiatehokkuus

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 3.2.2014 (133 §) mukaan rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) tasossa asetetut vaatimukset, ellei lautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vanhan lain A-energiatehokkuusluokka vastaa nykyisen rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaista luokkaa C.

Hakija on toimittanut uuden lain (50/2013) mukaisen energiatodistuksen, jonka mukaan rakennuksen energiatehokkuusluokka on C siten, että E-luku on tasolla 115 kWh/m²/vuosi.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

**Tonttipäällikkö**

Tontti 29077/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 800 k-m² ja tontille rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 4. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa rakennusten ullakoille tai kellarikerrokseen yhteisiä virkistys- ja saunatiloja enintään 10 % kerrosalasta kerrosluvun lisäksi, sekä lisäksi mm. väestönsuojat, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja. Rakennuksiin ja pihojen alle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta, jonne saa sijoittaa autopaikkoja, teknisen huollon tiloja ja varastotiloja, ei kuitenkaan säilytettävän puuston alueelle.

Autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai kellarikerrokseen autotalleihin taikka maan- tai pihanalaisiin pysäköintitiloihin. Maanalaiset autonsäilytystilat tulee rakentaa yhteisinä siten, että autopaikat saa sijoittaa osittain tai kokonaan toiselle tontille eikä tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää. Ajon pysäköintitiloihin saa järjestää korttelin muiden tonttien kautta. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla 29077/5 on 1 ap/100 k-m² sekä tarvittavat vieraspaikat (1 ap/1 000 k-m²).

Ajo tontille 29077/5 tapahtuu tontin 29077/6 läpi. Kaavamääräysten mukaan jalankulku tonttien läpi ja tonttien välinen huoltoajo tulee sallia. Tontin itäreunaan on merkitty istutettavia alueen osia.

Tontti 29077/5 on merkitty kiinteistörekisteriin 8.10.2014. Tontin pinta-ala on 977 m² ja osoite Poliisiasemankuja 5.

Maaperätiedot

Asemakaavamääräysten mukaan tontin 29077/5 maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaupunki on teettänyt vuokra-alueella maaperätutkimuksen (FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy, 17.3.2014). Tutkimustuloksissa maaperä katsottiin pilaantumattomaksi eikä kunnostusarvetta ole. Tutkimusalueella todettiin täyttömaassa ainoastaan yksittäinen kynnysarvon lievästi ylittävä pitoisuus. Maaperäehdot on sisällytetty kauppakirjaan.

Tontin myynti

Tontti 29077/5 on mm. kaavaratkaisun vuoksi rakennusteknisesti ja toiminnallisesti vahvasti kytköksissä viereiseen tonttiin 29077/6 ja tontit



22.06.2017

Tonttipäällikkö

muodostavat yhdessä toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Tontille rakennettavan rakennuksen, autopaikkojen ja ajoyhteiden toteuttaminen erikseen tontin 29077/5 osalta myöhemmin tulisi olemaan vaikeaa, koska kaavamääräysten mukaan maanalaiset autosäilytystilat tulee rakentaa yhteisinä ja ajoyhteys kulkee yksityisessä omistuksessa olevan tontin 29077/6 kautta. Tontit 29077/5 ja 6 rakennetaan yhtäaikaaisesti ja yhtenä kokonaisuutena. Tontti 29077/5 myydään taholle, joka omistaa välillisesti myös tontin 29077/6.

Kauppahinta

Tontin kauppahinta on kahdeksansataaviisikymmentäseitsemätuhatta (857 000) euroa (1 008 k-m² x 850 euroa/k-m²). Myyjä ja ostaja ovat sopineet 200 euron pyöristyksestä kauppahintaan. Ostaja olisi lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2018 alkaen kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Kaupat on kuitenkin tarkoitus tehdä niin pian kuin mahdollista.

Tontin kauppakirjaan otetaan myös lisäkauppahintaehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan, asemakaavamuutoksen, poikkeamispäätöksen tai vastaavan perusteella pääkäyttötarkoituksen (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa yhteensä enemmän kuin 1 008 k-m².

Tontin myyntihinta perustuu ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviokirjaan. Myyntihinta vastaa tontin käypää arvoa.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Vihdintie 19A (Y-tunnus 2742790-1) on merkitty kaupparekisteriin 1.3.2016.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. maaperän puhdistamista 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



22.06.2017

Tonttipäällikkö

Kaupunginhallituksen johtamisen jaosto päätti 29.5.2017 (10) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tonttipäällikölle ja tonttityksikön 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 euromääristä 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 Kaupunkirakennusluonnos, tontti 29077-5
- 2 Sopimus kiinteistöihin kohdistuvien rasitteiden perustamisesta 20.12.2016
- 3 Sopimus kiinteistöihin kohdistuvien rasitteiden perustamisesta 17.10.2016
- 4 Toimintaohje_massat_ja_kaadettavat_puut

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Ostaja

Hallinto ja tukipalvelut

Maankäyttö ja kaupunkirakenne,
maaomaisuuden kehittäminen ja
tontitPalvelut ja luvat, kaupunkimit-
tauspalvelut**Otteen liitteet**Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

8 (11)

22.06.2017

Tonttipäällikkö

Liite 3

PostiosoitePL 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



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 16 §.

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 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 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



22.06.2017

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.



22.06.2017

Tonttipäällikkö

Esko Patrikainen
vs. tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.06.2017.