



17.06.2024

Asia/17

§ 400

Kiinteistöjen vaihtokaupan tekeminen Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa (Myllypuro, Myllymatkantie 1-5)

HEL 2024-005756 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kiinteistöjen vaihtokaupan Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa. Teknisesti vaihto toteutetaan kahdena kauppana, jossa Helsingin kaupunki:

- ostaa tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 alueella sijaitsevan osan vuokraoikeudesta 91-45-135-1-L1 (vuokraus A1145-90, maanvuokrasopimus 8094) 745 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja
- myy tonttijaon mukaisiin tontteihin 45135/3 ja 45135/4 kuuluvat kiinteistöjen 91-45-435-1, 91-405-4-2 ja 91-433-2-1053 määräalat yhteensä 8 115 000 euron kauppahinnalla liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunginhallitus oikeutti sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 1
- 2 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 3-5
- 3 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Kaupan osapuoli

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhalli-



Kaupunkiympäristön toimiala
tus
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kiinteistöjen vaihtokauppa

Kyseessä on Myllypurossa Myllypurontien ja Myllymatkantien rajaamalla alueella tehtävä kiinteistöjärjestely, joka liittyy asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen mahdollistavan asemakaavan nro 12505 (voimaantulo 30.12.2019) toteuttamiseen.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 23.10.2019 § 314. Kaupunginhallitus varasi 9.12.2019 § 847 tontin 45135/2 Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka, jonka jälkeen varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksin (27.1.2022 § 9, 23.1.2023 § 4 ja 5.3.2024 § 7) vuoden 2024 loppuun saakka.

Vuokraoikeuden ostolla kaupunki mahdollistaa pitkään suunniteltujen asumisoikeusasuntojen rakentamisen tontille 45135/2 ennen Suomen valtion asumisoikeusjärjestelmän rahoituksen lakkauttamista koskevan päätöksen voimaantuloa. Hankkeen toteutuminen edellyttää, että kaupunki saa omistamansa tontin kokonaan hallintaansa. Tarkoituksena on, että kaupungin asuntotuotanto-palvelu hakee hankkeelle tarvittavaa korkotukilainaa asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta elokuun 2024 aikana.

Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1 (SATO Oyj) omistaa kaupungin vuokratontilla 91-45-135-1 sijaitsevat kaksi 1960-luvulla rakennettua, vuokrakäytössä olevaa asuinkerrostaloa. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen merkittävän, noin 8 250 k-m²:n lisärakennusosikeuden toteuttaminen edellyttää näiden talojen purkamista ja tonttien omistuksen saamista yksiin käsiin. Myynti on merkittävä kaupungin maanmyyntitavoitteen toteuttamisen kannalta. Kauppahinta vastaa noin 9,5 % talousarvion 85 milj. euron myyntitavoitteesta. Tonteille ei kaupassa aseteta hallintamuotoehtoja.

Tonttien myynnin 1. maksuerä kuitataan vuokraoikeuden oston kauppahinnalla.



Vaihdon toteutuessa Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n maanvuokrasopimus päättyy.

Kiinteistötiedot

Vaihtokaupan kohteet sijaitsevat Myllypuron kerrostaloalueen luoteisreunassa. Sijaintikartat ovat liitteessä 3. Vaihtokaupan kohteet sijaitsevat voimassaolevan asemakaavan nro 12505 alueella.

Kaupungin osto

Kerrostalotonttiin (AK) 45135/2 kuuluvan rakentamattoman vuokraoikeuden osa on pinta-alaltaan noin 1 796 m² ja sen osuus tontin rakennusoikeudesta on noin 2 480 k-m².

Tontin autopaikat voidaan toteuttaa maantasopysäköintinä. Myytävien tonttien kauppakirjan ehtona on 13 autopaikan pysäköintirasitteen perustaminen myytävälle tonteille tontin 45135/2 hyväksi.

Kaupungin myynti

Ostajan vuokraoikeus kaupungin omistamaan tonttiin 91-45-135-1 on voimassa 31.12.2025 asti. Maanvuokrasopimuksen (kaupungin sopimus nro 8094) 2 §:n mukaan vuokralaisella on etuoikeus saada kohde uudelleen vuokralle sikäli, kun tämä uudestaan luovutetaan asuntotonttina vuokralle. Vuokra-alue muodostaa noin 79 % myytävistä tonteista 45135/3 ja 45135/4.

Kerrostalotonttien (AK) 45135/3 ja 45135/4 kokonaisala on noin 7 931m² ja rakennusoikeus yhteensä 12 050 k-m².

Tontin autopaikkojen pääosa, noin 76 % on, ottaen huomioon edellä mainittu pysäköintirasite tontin 45135/2 hyväksi sijoitettava rakennettavaan pysäköintilaitokseen (pihakannen alle). Loppuosa autopaikoista voidaan toteuttaa maantasopysäköintinä.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeiden 3.3 kohdan mukaan tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Tontin myyminen osana kiinteistöjen vaihdon järjestelyä edistää merkittävästi asumisoikeusasuntojen rakentamista rakentamattomalle tontille sekä vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.

Hinnoittelu ja neuvottelut

Kiinteistöjen vaihdon hinnoittelu perustuu marraskuussa 2022 ja tammikuussa 2023 tehtyihin arviokirjoihin vaihdon kohteista, kahteen loka-



marraskuussa 2022 tehtyyn hintavyöhykekarttaan sekä lähialueen vuokraoikeuksien täydennysrakentamiskauppoihin.

Kaupungin osto

Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 745 000 euron kauppasummasta, joka vastaa yksikköhintaa noin 300 euroa/k-m². Kauppasumma vastaa Helsingin maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyvien maapoliittisten periaatteiden (ns. Mapo 2, kaupunginhallitus 26.4.2021 § 310) mukaisia kaupungin vuokraamien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamisperiaatteita, joiden mukaan kaupunki maksaa vuokramiehelle hallintaoikeudesta 40 % tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta.

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu 750 euroa/k-m², josta pihapysäköintimahdollisuus nostaa arvoa noin 100 euroa/k-m² verrattuna ratkaisuun, jossa autopaikat olisi sijoitettava kokonaan pysäköintilaitokseen.

Kaupungin myynti

Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 8 115 000 euron kauppasummasta. Kauppahinta vastaa yksikköhintaa noin 674 euroa/k-m², josta pihapysäköinnin noin 24 %:n osuus nostaa arvoa noin 24 euroa/k-m² verrattuna ratkaisuun, jossa autopaikat olisi sijoitettava kokonaan pysäköintilaitokseen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen myynnistä ja vaihdosta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5, mutta enintään 10 milj. euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 1
- 2 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 3-5
- 3 Sijaintikartat

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Kaupan osapuoli

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Asuntotuotanto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.05.2024 § 283

HEL 2024-005756 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki tekee kiinteistöjen vaihtokaupan Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa. Teknisesti vaihto toteutetaan kahtena kauppana, jossa

- Helsingin kaupunki ostaa tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 alueella sijaitsevan osan vuokraoikeudesta 91-45-135-1-L1 (vuokraus A1145-90, maanvuokrasopimus 8094) 745 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja
- myy tonttijaon mukaisiin tontteihin 45135/3 ja 45135/4 kuuluvat kiinteistöjen 91-45-435-1, 91-405-4-2 ja 91-433-2-1053 määräalat yhteensä 8 115 000 euron kauppahinnalla liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut kauppakirjat ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä



17.06.2024

Asia/17

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Arto Korkeila, Tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto-korkeila(a)hel.fi