



§ 655

Tontinosien vaihto Pihlajamäessä Pihlajamäen Liiketalo Oy:n kanssa (kortteli 38017, Meripihkantie, Moreenitie)

HEL 2024-014458 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Helsingin kaupunki tekee kiinteistöjen vaihtokaupan Pihlajamäen Liiketalo Oy:n (Y-tunnus 0234166-9) kanssa. Teknisesti vaihto toteutetaan kahtena kauppana, jossa Helsingin kaupunki:

- ostaa kiinteistöstä 91-38-17-2 rakentamattoman määräalan 900 000 euron kauppahinnalla sekä muuten liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen ehdoin ja
- myy kiinteistöistä 91-418-6-21 ja 91-38-9901-0 määräalat yhteensä 2 060 000 euron kauppahinnalla sekä muuten liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Osana vaihtokauppaa Helsingin kaupunki tekee samanaikaisesti rasitesopimuksen Pihlajamäen Liiketalo Oy:n ja Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön kanssa liitteenä 3 olevan rasitesopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Kaupunki Ostaa
- 2 Kauppakirjaluonnos Kaupunki Myy
- 3 Rasitesopimusluonnos
- 4 Kartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote	Otteen liitteet
Vaihdon osapuoli	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Rasiteosapuoli	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3 Liite 4
KYMP Maakaupat	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kauppa on osa korttelin 38017 kiinteistöjärjestelyä, jonka lopputuloksena kaupunki saa kokonaan omistukseensa tonttijaon mukaisen kerrostalotontin (AK) 38017/9 sekä korttelin 38017 pysäköintitontin (LPA). Liiketalo saa järjestelyssä kokonaan omistukseensa tonttijaon mukaisen kerrostalotontin (AK) 38017/10. Järjestelyn osana tehdään myös erillinen, tontin 38017-8 ja tonttijaon mukaisten tonttien 38017/9 ja 38017/10 kulkuyhteyksiä varmistava rasitesopimus. Pihlajamäen Liiketalo Oy omistaa noin 28 % kerrostalotonteista ja Helsingin kaupunki noin 72 %.

Pihlajamäen liikekeskuksen vieressä sijaitsevien kerrostalotonttien ja pysäköintitontin kiinteistöjärjestelyllä mahdollistetaan 4.10.2023 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 12779 uuden 9 200 kem²:n asuinrakennusoikeuden toteuttaminen.

Asemakaavaratkaisu perustuu yhdessä rakennettavaan, molempien tonttien kerrostaloja yhdistävään siipirakennukseen ja yhteiseen kulkuyhteyteen. Siipirakennuksen alakertaan sijoitetaan maanalainen pysäköintihalli ja yläkertaan talotekniikkaa. Asemakaavaratkaisun vuoksi kerrostalotontit tieyhteyksineen on vaikea toteuttaa erikseen, joten



kaupungin omistukseen tuleva tontti 38017/9 esitetään varattavaksi Pihlajamäen Liiketalo Oy:lle ja sen yhteistyökumppaneille valtion tukemien pitkän korkotuen senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten asialistan toisessa päätöskohdassa.

Esittelijän perustelut

Kiinteistötiedot

Vaihtokaupan kohteet sijaitsevat Pihlajamäen paikalliskeskuksen yhteydessä, Pihlajamäen pääsisääntulokadun vieressä. Sijaintikartat ovat liitteessä 4.

Kaupungin osto

Kerrostalotonttiin (AK) 38017/9 kuuluva rakentamaton tontinosa on pinta-alaltaan noin 553 m² ja sen osuus tontin rakennusoikeudesta on noin 1 486 kem².

Korttelin 38017 pysäköintitonttiin kuuluva osa on pinta-alaltaan noin 190 m².

Tontin autopaikoista 18 on tarkoitus toteuttaa autohalliin ja loppuosa maantasopysäköintinä tontin viereisestä pysäköintitontista vuokrattavalle osalle.

Kaupungin myynti

Kerrostalotonttiin (AK) 38017/10 kuuluva rakentamaton tontinosa on pinta-alaltaan noin 1 993 m² ja sen osuus tontin rakennusoikeudesta on noin 3 545 kem².

Tontin autopaikoista 18 on tarkoitus toteuttaa autohalliin ja loppuosa maantasopysäköintinä liiketontin 38017-8 viereisestä pysäköintitontista vuokrattavalle osalle. Tontti voi toteuttaa osan autopaikoista vuorottaispysäköintinä liiketontin 38017-8 kanssa.

Hinnoittelu ja neuvottelut

Neuvottelutulosten markkinaehtoisuus on kerrostalotonttien (AK)varmennettu ulkopuolisin arviokirjoin. Pysäköintitontin (LPA) hinnoittelu pohjautuu kaupungin noudattamaan vakiintuneeseen käytäntöön.

Kaupungin osto

Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 900 000 euron kauppasummasta, joka kerrostalotontin osalta vastaa yksikköhintaa noin 580 euroa/kem² ja pysäköintitontin osalta noin 23 €/maam². Kau-



punkki maksaa lisäksi myyjän tekemistä, tontin rakentamisen edellyttämistä maatoista yhteensä noin 34 000 euroa.

Kaupungin myynti

Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 2 060 000 euron kauppasummasta. Kauppahinta vastaa yksikköhintaa noin 580 euroa/kem².

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan, kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) ja kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (114 §) sekä 3.10.2017 (135 §) tekemien päätösten mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä ja vaihdosta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 1,5 mutta enintään 5 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Kaupunki Ostaa
- 2 Kauppakirjaluonnos Kaupunki Myy
- 3 Rasitesopimusluonnos
- 4 Kartat

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vaihdon osapuoli

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3



Rasiteosapuoli	Liite 4 Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta Liite 3
KYMP Maakaupat	Liite 4 Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4