

**Tonttipäällikkö**

18 §**Asuntotontin (kerrostalo, 2 010 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Tulisuantie 1:lle ja tonttia koskevan vuokrasopimuksen merkitseminen päättyään (Herttoniemi, tontti 43233/6)**

HEL 2016-009543 T 10 01 01 02

Tulisuantie 1

Päätös**A**

Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikkö päätti myydä Asunto Oy Helsingin Tulisuantie 1:lle (Y-tunnus 2766364-8) Helsingin kaupungin 43. kaupungin-osan (Herttoniemi) korttelin 233 tontin 6 (kiinteistötunnus 91-43-233-6, osoite Tulisuantie 1, pinta-ala 1 937 m²) 1 325 112,60 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2018, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

2

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten vuokranmaksusta, suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

3

Kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille ennen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamista.

4

Tontista 43233/6 maksetaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen (sopimusnumero 24332) perustuvaa vuokraa siihen saakka, kunnes kauppakirja allekirjoitetaan.



17.05.2018

Tonttipäällikkö

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Tonttipäällikkö päätti merkitä tonttia 43233/6 koskevan Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Tulisuontie 1 välisen pitkäaikaisen, 7.2.2017 päivätyn maanvuokrasopimuksen (sopimus-nro 24332 päätty-mään päätöskohdassa A tarkoitetun tonttia 43233/6 koskevan kauppa-kirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

(Vuokraustunnus A1143-905)

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Nykyinen vuokralainen, Asunto Oy Helsingin Tulisuontie 1 (Y-tunnus 2766364-8), hakee 19.4.2018 päivätyllä hakemuksellaan maanvuokrasopimuksessa olevan ja kiinteistökaupan esi-sopimuksen mukaisen osto-option täyttämistä eli tontin 43233/6 ostoa.

Varaus- ja vuokrauspäätökset sekä maanvuokrasopimus

Kaupunginhallitus päätti 4.4.2016 (307 §) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle asuntotontin (AK) 43233/5 31.12.2018 saakka. Varauspäätöstä on muutettu tonttiosaston osastopäällikön päätöksellä 7.6.2016 (106 §).

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti vuokrata 12.9.2016 (271 §) suunnitellun tontin 43233/6 Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalolle (y-tunnus 0423962-5) rakennusluvan hakemista varten.

Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo on lakannut 30.9.2016 jakautuessaan yhtiöksi, jonka nimi muuttui 16.1.2017 Asunto Oy Helsingin Tulisuontie 1:ksi (y-tunnus 2766364-8).

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 28.12.2016 (273 §) vuokrata tontin 43233/6 Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 31:lle (y-tunnus 2766364-8) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.1.2017 - 31.12.2075.

Maanvuokrasopimus (sopimusnumero 24332) kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Tulisuontie 1:n (y-tunnus 2766364-8) välillä allekirjoitettiin 7.2.2017. Maanvuokrasopimukseen sisällyttiin kiinteistökaupan esisopimusta koskevat ehdot ja sopimus tehtiin maakaaren 2 luvun 1 §:n kiinteistökauppaa koskevien muotosäännösten mukaisesti. Kiinteistö-



17.05.2018

Tonttipäällikkö

kaupan esisopimusta koskevat maanvuokrasopimuksen ehdot 23 ja 24 §, joissa sovittiin mm. kauppahinnasta ja vuokralaisen ostovelvollisuudesta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.3.2007 hyväksymän ja 27.4.2007 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11560 mukaan tontti 43233/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontille 43233/5 on 20.6.2016 hyväksytty tonttijako nro 12797, jonka jälkeen tontista on muodostettu tontit 43233/6 ja 7.

Asemakaavassa tontille 43233/6 on osoitettu asuinrakennusoikeutta 1 870 k-m² ja liikerakennusoikeutta 50 k-m². Rakennusoikeus on yhteensä 1 920 k-m².

Myytävä tontti (AK) 43233/6 on rekisteröity kiinteistörekisteriin 22.12.2016. Tontin 6 pinta-ala on noin 1 937 m² ja osoite Tulisuoentie 1.

Suunnitelmat

Hakemuksen mukaan tontille 43233/6 rakennettava rakennus valmistuu 29.5.2018 ja asuinkerrostalon toteutettava rakennusoikeus on 1870 k-m² + 140 k-m² (asunnot + liike/toimistotilat).

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö on päätöksellään 16.11.2016 (345 §) hyväksynyt tontille toteutettavan rakennuksen piirustukset. Piirustukset esittävät tontille rakennettavaksi viisikerroksisen asuintalon, jonka asumiskerrosala on 1 870 k-m² ja liiketilojen 140 k-m², yhteensä 2 010 k-m². Asemakaavassa tontille merkitty asuinrakennusoikeus on 1 870 k-m² ja liiketilojen 50 k-m², yhteensä 1 920 k-m². Asemakaavan sallima rakennusoikeus ylittyy liiketilojen osalta 90 k-m².

Rakennuslautakunta on myöntänyt tontille rakennusluvan päätöksellään 24.1.2017 (24 §).

Kauppahinta

Kaupunginvaltuuston 16.11.2016 (292 §) vahvistamien vuokraus- ja myyntiperusteiden mukaan tontin 43233/6 kauppahinnaksi tulee 1 325 112, 60 (yksimiljoonaa kolmesataakaksikymmentäviisituhatta satakaksitoista euroa ja kuusikymmentä senttiä) euroa.

Kokonaiskauppahinta perustuu rakennusoikeuden yksikköhintaan 34 euroa / k-m². Rakennusoikeuden yksikköhinta on sama sekä asuin- että liikerakennusoikeudella. Rakennusoikeuden yksikköhinta tulee ker-



17.05.2018

Tonttipäällikkö

toa viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla, joka on päätöstä valmistellessa 4/2018 19,39.

Kauppahinnan perusteena ovat seuraavat toteutettavat kerrosneliömetrimäärät:

- Asuinrakennusoikeus 1870 k-m²

- Liikerakennusoikeus 140 k-m²

Maaperä ja tontilla olevat vanhat rakenteet

Ostaja on aikaisemmin hallinnut vuokralaisena maanvuokrasopimuksen perusteella kaupan kohdetta.

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Alueen läheisyydessä aiemmalla tontilla 43233/2 on toiminut lämpövoimala, jonka alueella on toteutettu pilaantuneen maaperän puhdistustöitä. Myytävän alueen maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Myytävällä alueella sijaitsevista rakennus- ja muista jätteistä sekä vanhoista rakenteista vastaa ostaja.

Kaupan muut ehdot

Muutoin kauppakirjaan otettavat ehdot ovat vakioluonteisia.

Voimassa olevan pitkäaikaisen vuokrauksen päättäminen myytävän tontin osalta (päättöskohta B)

Tonttipäällikkö päätti päättää Helsingin kaupungin ja Asunto Oy Helsingin Tulisuoite 1:n kesken allekirjoitetun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen koskien tonttia 43233/6 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Tonttipäällikön toimivalta

Kaupungin johtosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 6 kohdan mukaan tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään kiinteistön myynnistä ilman euromääräistä ylärajaa, jos luovutus perustuu kiinteistökaupan esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioehtoon. Kaupunginvaltuusto on päätöksellään 16.11.2016 (292 §) vahvistanut vuokra- ja myyntiperusteet asuinkerrostalo-tonteille 43233/6 ja 7. Lisäksi maakaaren määrämuodossa tehty maanvuokrasopimus sisältää ostovelvollisuutta koskevan ehdon.



17.05.2018

Tonttipäällikkö

Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään vuokrasopimuksen osto-optioon perustuvasta tontin 43233/6 myynnistä.

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkirajaluonnos
- 2 Rasitesopimus 15.2.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 18 §.

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 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, joului- 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



17.05.2018

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.



17.05.2018

Tonttipäällikkö

Esko Patrikainen
vs. tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.05.2018.