



§ 223

Määräalan ostaminen Suomen valtiolta/Senaatti-kiinteistöiltä (Pasi-la, 91-436-3-9)

HEL 2022-004134 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti ostaa Senaatti-kiinteistöiltä 4 200 000 euron kauppahinnalla Helsingin Pasilassa sijaitsevan noin 5 354 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä 91-436-3-9 liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaustii-min päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat kaupan kohteesta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Myyjä

KYMP Maakaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1



Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Pasilassa on vireillä Eteläisen Postipuiston asemakaavan muutosehdotus, jossa on osoitettu uudisrakentamista yhteensä noin 220 800 k-m². Pääosa rakennusoikeudesta noin 152 500 k-m² on asumista ja noin 68 300 k-m² toimisto- ja liiketilaa.

Senaatti-kiinteistöt omistaa kaavamuutosalueesta noin 5 354 m², mikä vastaa noin 4% alueen kokonaispinta-alasta. Alueet rajautuvat kaupungin omistamiin alueisiin ja muodostavat vähäisemmän osan vireillä olevan kaavamuutoksen mukaisista asuin- ja toimitilatonteista.

Senaatti-kiinteistöjen omistamien alueiden ostaminen kaupungille selkeyttää alueen maanomistusta ja edistää siten alueen toteuttamista ja varmistaa kohtuuhintaisen asumisen toteutumisen alueelle.

Kaupan kohde ja asemakaavatiedot

Kaupan kohteena on noin 5 354 m²:n suuruinen rakentamaton määräala Pasilassa sijaitsevasta kiinteistöstä 91-436-3-9. Voimassa olevan asemakaavan nro 11395 mukaan alueet muodostavat osan toimitilatonteista 17098/1 (KTY-1) ja 17100/1 (KTY). Tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 47 000 k-m², josta ostettavan määrääalan osuus on noin 9 327 k-m².

Vireillä olevassa Eteläisen Postipuiston asemakaavan muutosehdotuksessa kaupan kohteelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 12 516 k-m², josta noin 6 468 k-m² asuinkerrostaloille ja noin 6 048 k-m² liike-, toimisto- ja palvelurakennuksille.

Kartat kohteesta ovat liitteenä nro 2.

Ostettava määräala sijaitsee alueella, jossa on sijainnut vuonna 1963 suljettu yhdyskuntajätteen kaatopaikka. Alueen toteuttaminen edellyttää kaatopaikan kunnostamista Puhdistaminen toteutetaan alueen esirakentamisen yhteydessä. Puhdistamisen kokonaiskustannukseksi on arvioitu 47 Me, josta kaupan kohteena olevalle alueelle kohdistuu noin 1,24 Me:n kustannukset.

Hinnoittelu



Senaatti-kiinteistöjen kanssa käydyissä neuvotteluissa on päästy kaup-
pakirjaluonnoksen mukaiseen neuvottelutulokseen määräalan ostami-
sesta kaupungille kauppahintaan 4 200 000 euroa.

Vireillä olevan kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeuden arvo on
noin 8,3 Me, josta on vähennetty arvioitu kaatopaikan puhdistuskus-
tannus 1,24 Me lisättynä 20%:lla (1,5 Me).

Kauppahinnasta on vähennetty maankäyttökorvaus, joka olisi tullut
suorittaa kaupungille. Lisäksi kauppahintaa alentavana tekijänä on
huomioitu kaavan toteutumiseen liittyvä aikaviive sekä kaavariski.

Kauppahintaa voidaan kohteen sijainti ja luonne huomioon ottaen pitää
kaupungin kannalta hyväksyttävänä ja alueen käypää arvoa vastaava-
na.

Kaupan ehdot

Kaupunki on tietoinen, että kaupan kohde on ollut jätetäyttöaluetta ja
kohteen maaperä ja pohjavesi on pilaantunut. Kaupunki vastaa maape-
rän puhdistamiseen liittyvistä kustannuksista sekä kohteen maaperästä
mahdollisesti poistettavien rakenteiden aiheuttamista kustannuksista.
Puhdistamiskustannukset on huomioitu kauppahinnassa.

Muutoin noudatetaan kiinteistölautakunnan hyväksymiä tavanomaisia
kiinteistökaupan ehtoja.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 (§ 865) tekemän päätöksen mukaan
kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen tai rakennusten os-
tamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa eu-
roa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Johanna Hytönen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36414
johanna.hytonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kartat kaupan kohteesta



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Myyjä

KYMP Maakaupat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2