



## § 713

### Tontin myyminen Asunto Oy Helsingin Fillaristille ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille Pasilasta (Pasila, 17051/29)

HEL 2024-015880 T 10 01 01 01

Radiokatu 20a

## Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- myydä tontin (AK) 17051/29 Asunto Oy Helsingin Fillaristille (Y-tunnus 3480226-3) (määräosa 1920/3202) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille (Y-tunnus 3481518-7) (määräosa 1282/3202) yhteensä vähintään 1 696 700 euron kauppahinnasta liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistusasuntojen ja päiväkodin rakentamista varten.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.
- että kaupunki ei vastaa mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle/ostajille saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkityy tai estyy tai mikäli tontin myyminen muutoin viivästyy tai estyy.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos



## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ostaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

KYMP/maaomaisuus/kaupat

Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Pasilassa sijaitsevan AK-tontin 17051/29 myymistä Asunto Oy Helsingin Fillaristille ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille. Tontin rakentaminen käynnistyy keväällä 2025 ja tontti tulisi myydä ennen rakentamisen aloittamista. Tontti 17051/29 myydään varauspäätöksen ehtojen ja liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Tontista neuvoteltu markkinaehtoinen kauppahinta on yhteensä 1 696 700 euroa. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja sekä päiväkoti.

## Esittelijän perustelut

### Tausta ja tarkoitus

Toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontti 17051/3 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (vuokrasopimus nro 12725, vuokraustunnus L1117-14, laitostunnus 91-17-51-3-L1). Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:n omistaa JM Suomi Oy, joka on 29.10.2019 ostanut tontilla sijaitsevan rakennuksen ja vuokraoikeuden perustettavan yhtiön lukuun. Tontilla sijainnut toimistorakennus on purettu syksyllä 2024.

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2022 (231 §) varata tontin 17051/3 alueen JM Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1974161-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin



Radiokatu 20:lle (Y-tunnus 3101740-3) asuntohankkeiden suunnittelua varten. Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2021 hyväksyä asemakaavan muutoksen nro 12617, joka on tullut voimaan 4.10.2023. Mainitulla asemakaavan muutoksella toimistorakennusten korttelialueen tontti (KT) 17051/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sittemmin tontin 17051/3 alueesta on muodostettu ja rekisteröity asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontit 17051/29, 17051/31, 17051/32 ja 17051/33.

Tonttien myyminen edellyttää, että voimassa olevaa pitkäaikaista maanvuokrasopimusta (sopimusnro 12725) muutetaan muun muassa siten, että vuokra-alueita muutetaan aina samassa yhteydessä, kun kukin vuokra-alueeseen kuuluva tontti myydään. Tällöin vuokra-alueesta poistuu myyty tontti. Ensimmäisenä myytävän tontin 17051/29 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä muutetaan kuitenkin ainoastaan vuokrasopimuksen nro 12725 mukaista vuokra-alueita siten, että vuokra-alue ei kohdistu enää tonttiin. Uudisrakennushankkeiden toteuttaminen on edellyttänyt myös tontilla 17051/3 sijainneen (ostajan omistaman) toimistorakennuksen purkamista. AK-tontit on tarkoitus myydä varauksensaajan, JM Suomi Oy:n, perustamille asunto-osakeyhtiölle. Tontin 17051/29 lähipalvelurakennusoikeus (pl) myydään JM Suomi Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille. JM Suomi Oy:n on tarkoitus myydä mainittu yhtiö Hoivatilat Oy:lle. Lähipalvelutila toteutetaan päiväkotina ja tämän hetken tiedon mukaan Helsingin kaupunki olisi vuokraamassa päiväkotitilat.

Tontti 17051/29 esitetään myytäväksi yhdellä kauppakirjalla siten, että sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus myydään Asunto Oy Helsingin Fillaristille (osuus rakennusoikeudesta 1920/3202) ja lähipalvelurakennusoikeus (päiväkoti) JM Suomi Oy:n esittämälle yhteistyökumppanille Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille (osuus rakennusoikeudesta 1282/3202).

Tämä päätösesitys koskee edellä kerrotusta neljän tontin muodostamasta kokonaisuudesta (AK-tontit 17051/29, 31, 32 ja 33) ensimmäisenä rakentuvaa tonttia 17051/29. Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien 17051/31, 32 ja 33 myymisestä päätetään myöhemmin erikseen.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.3.2022 (231 §) varata tontin 17051/3 alueen JM Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1974161-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (Y-tunnus 3101740-3) asuntohankkeiden suunnittelua



varten. Varauspäätöksen ehtojen mukaan tontit tullaan luovuttamaan myymällä.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2021 hyväksyä asemakaavan muutoksen nro 12617, joka on tullut voimaan 4.10.2023. Mainitulla asemakaavan muutoksella toimistorakennusten korttelialueen tontti (KT) 17051/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sitten tontin 17051/3 alueesta on muodostettu ja rekisteröity asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontit 17051/29, 17051/31, 17051/32 ja 17051/33.

Nyt myytäväksi esitettävän tontin 17051/29 asuinrakennusoikeus on 1 920 k-m<sup>2</sup> ja lähipalvelutilan (pl) rakennusoikeus vähintään 1 230 k-m<sup>2</sup>, osoite Radiokatu 20a ja pinta-ala 2 031 m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.12.2023.

#### Alueryhmä, rakennuslupa ja piirustusten tutkiminen

Tontin 17051/29 suunnitelmat on 18.11.2021 käsitelty Pasilan alueryhmän lausuntokokouksessa.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 15.10.2024 (1850 §), lupatunnus LP-091-2024-03808. Rakennusluvassa on tontille toteutetaan seitsemänkerroksinen kellarillinen asuinkerrostalo, paikatushallin osa ja päiväkotit. Tontille on tarkoitus toteuttaa 34 omistusasuntoa. Päiväkotit on suunniteltu viidelle lapsiryhmälle, joissa on laskennallisesti yhteensä enintään noin 140 lasta.

Rakennuslupapiirustukset on tutkittu 20.11.2024 (asuntotontit-tiimin päällikön päätös). Asuinrakennusoikeutta on tarkoitus toteuttaa 1 912 k-m<sup>2</sup> (kaava sallii 1 920 k-m<sup>2</sup>) ja lähipalvelurakennusoikeutta 1 282 k-m<sup>2</sup> (kaava edellyttää toteuttamaan vähintään 1 230 k-m<sup>2</sup>).

#### Energiatehokkuus ja hiilijalanjälkilaskenta

Yleisten varausehtojen mukaan kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on  $\leq 75$  (kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. 8.7.2024 päivätyn energiatodistuksen mukaan hanke täyttää varauspäätöksessä edellytetyn energiatehokkuusvaatimuksen.

Varauksensaaja on toimittanut lisäksi kohdetta koskevan alustavan hiilijalanjälkilaskelman, joka on päivätty 6.8.2024.



### Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Varauspäätöksen ehtojen mukainen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyvät kohteessa. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 51 %. Perheasuntojen keskipinta-ala on 71,5 h-m<sup>2</sup>.

### Autopaikat

Rakennushanke käsittää lisäksi koko korttelia palvelevan paikoitushallin eteläisen osan. Paikoitushallilla on tonttikohdaiset rakennusluvut. Asemakaavan vaatimusten mukainen autopaikkamäärä on 15. Nimeämättömyyteen perustuvan vähennyksen jälkeen autopaikkojen vähimmäismäärä on 13. Tontilla sijaitsevaan paikoitushallin osaan toteutetaan yhteensä 19 autopaikkaa.

### Maaperä

Tontin pilaantuneisuutta ei ole aiemmin eikä myynnin yhteydessä tutkittu. Mikäli myytävällä tontilla (entisellä vuokra-alueella, tontti 17051/3) havaitaan maaperän pilaantumista, ostaja vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman vuokrasuhteen aikana että tämän kaupan jälkeen tapahtuneesta po. tontin maaperän pilaantumisesta. Ostaja on velvollinen tällöin kustannuksellaan kunnostamaan po. tontin maaperän.

Tontilla on purettu rakennus, jonka purkamisesta ja maaperässä mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta ostaja vastaa kustannuksellaan.

Myyjä ei vastaa viivästymisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita ostajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua maaperän puhdistamisesta tai maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

### Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja kauppakirja

Tonttien 17051/29, 31, 32 ja 33 alueella (entinen kiinteistö 91-17-51-3) on voimassa 15.5.1984 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 12725. Tontti 17051/3 on vuokrattu Töölön Urheilutalosaatiölle Suomen Valtakunnan Urheiluliitto r.y:n toimitalon rakentamista varten ajaksi 1.5.1984-31.12.2045. Vuokraoikeus rakennuksineen on 19.1.1994 siirtynyt Pasilan Toimitalo Oy:lle. Vuokraajan nimi Pasilan Toimitalo Oy on muuttunut 30.10.1998 Kiinteistö Oy Pasilan Toimitaloksi. Toiminimi on muuttunut 8.10.2001 Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:ksi (Y-tunnus 3101740-3). JM Suomi Oy on 29.10.2019 ostanut perustettavan yhtiön lukuun Kiinteistö Oy Radiokatu 20:n rakennuksen ja vuokraoikeuden.



Maanvuokrasopimusta nro 12725 muutetaan siten, että vuokra-alueesta poistuu tonttia 17051/29 vastaava alue. Sopimusmuutoksesta valmistellaan nyt esitettävän myyntipäätöksen jälkeen toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päätös, jolla ko. maanvuokrasopimusta muutetaan muun muassa vuokra-alueen osalta. Sopimusmuutos allekirjoitetaan samassa yhteydessä tontin 17051/29 kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa mahdollisimman pian, kuitenkin viimeistään 28.2.2025. Tontti 17051/29 esitetään myytäväksi yhdellä kauppakirjalla siten, että asuinrakennusoikeus myydään Asunto Oy Helsingin Fillaristille (määräosa 1920/3202) ja lähipalvelurakennusoikeus (päiväkoti) JM Suomi Oy:n omistamalle Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkodille (määräosa 1282/3202). JM Suomi Oy:n on tarkoitus myydä Kiinteistö Oy Helsingin Radiokadun päiväkotitoimitilat Oy:lle (Y-tunnus 2241238-0).

#### Tontin hinta

Aikaisemmin voimassa olleen asemaakaavan mukaan tontti 17051/3 oli kaavoitettu toimitilatarkoitukseen (KT) ja tonttiin kohdistuu pitkäaikainen 31.12.2045 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus. Sopimuksen mukainen vuosivuokra on noin 270 000 euroa (435 €/k-m<sup>2</sup>) ja vuokrasopimuskassavirran diskontattu nykyarvo on noin 3,5 M€ (282 €/k-m<sup>2</sup>), kun tuottovaatimuksena käytetään 5 %:a ja diskonttaus korkona 7 %:a johtuen 2 %:n inflaatio-oletuksesta.

Asemakaavamuutoksella nro 12617 toimitilatontti on muutettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi AK. Jotta kortteli saadaan otettua asuin-kerrostalokäyttöön, tulee voimassa oleva maanvuokrasopimus neuvotella päättymään noin 20 vuotta etuajassa. Tämän takia tontin markkina-arvossa otetaan huomioon rahan aika-arvo eli se, että ilman maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä asuin- ja liikerakennusoikeudesta tulot saataisiin vasta 20 vuoden päästä.

Asuin-kerrostalorakennusoikeuden kauppahinnan perusteeksi esitetään arvioitua markkina-arvoa 1 100 €/k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuden perusteeksi arvioitua markkina-arvoa 400 €/k-m<sup>2</sup>.

Myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu tilaamalla kahdelta ulkopuoliselta arvioitsijalta arviolausunnot tontin eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien arvosta ja myös maanvuokrasopimuksen ennen aikaisen päättämisen vaikutuksesta markkina-arvoon.

Asuin-kerrostalorakennusoikeuden diskontattu arvo, kun tuottovaatimuksena on käytetty 5 % ja diskonttaus korkona 7 %, on keskimäärin noin 8,5 miljoonaa euroa ja, kun siihen lisätään maanvuokrasopimuk-



sen diskontattu nykyarvo noin 3,5 miljoonaa euroa, niin korttelin nykyarvo on 12 miljoonaa euroa (noin 630 €/k-m<sup>2</sup>), joka on eriteltynä asuinrakennusoikeuteen noin 650 €/k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeuteen 350 €/k-m<sup>2</sup>. Edellä mainittu rakennusoikeuden hinnoittelutapa on perusteltua sekä hankkeen että kaupungin kannalta. Kaupungin kannalta on kannattavaa saada neuvoteltua vuoden 2045 loppuun saakka voimassa oleva maanvuokrasopimus päättymään ennenaikaisesti täydennysrakentamisen ja asuntotuotantotavoitteiden edistämiseksi. Hanke on tullut vireille ennen MAPO2-linajusten hyväksymistä, mutta käytäntö mukaillee soveltuvin osin MAPO2-periaatetta, jossa kaupunki edistää kaupungin vuokraamaan tontin kehittämistä yhteistyössä kehittäjän kanssa siten, että vuokraoikeuden ja sen mahdollisten rakennusten hankinnan sijaan hankkeessa edetään kehittäjän kanssa tehtävällä varausyhteistyöllä.

Tontin 17051/29 kauppahinta on yhteensä 1 696 700 euroa. Kauppahinta on tontille toteutettavan asuinrakennusoikeuden osalta 1 248 000 euroa (perustuu 650 euroa/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaan ja 1 920 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeuteen). Kauppahinta on tontille toteutettavan lähipalvelutilan rakennusoikeuden (päiväkoti) osalta 448 700 euroa (perustuu 350 euroa/k-m<sup>2</sup> yksikköhintaan ja 1 282 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuteen).

Kauppahinnan määräytymisen perusteena on tontin suunniteltu rakentamisen määrä, joka perustuu rakennuslupa- ja ostajan antamaan selvitykseen rakennusoikeuden käytöstä. Saadun selvityksen mukaan asuinrakennusoikeutta toteutetaan 1 912 k-m<sup>2</sup> ja lähipalvelutilaa 1 282 k-m<sup>2</sup>. Kauppahintaa peritään aina vähintään asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan, mutta jos rakennusoikeus ylitetään, kauppahintaa peritään myös ylitysten osalta.

#### Valtiontukiarviointi

Valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla kiinteistöjen markkina-arvojen markkinaperusteisuus. Kauppahinnat ovat markkinaehtoiset, joten ostajat (Asunto Oy Helsingin Fillaristi ja Kiinteistö Oy Radiokadun päiväkoti) eivät saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja



10.12.2024

Asia/18

(Komission tiedonanto valtioneuvoston päätöksestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

## Toimivalta

Kaupunginhallituksen toimivaltarajojen määrittämisestä koskevan päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää muun muassa kiinteistöjen myymisestä sopimuksen kokonaisuuden ollessa enintään 5 miljoonaa euroa.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

## Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Ostaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

KYMP/maaomaisuus/kaupat

Esitysteksti