



16.05.2024

**23 §****Määräalan vaihto, 91-34-9901-0 ja 91-34-154-30, Pakila, DEAS Tonttirahasto Ky**

HEL 2024-006092 T 10 01 00

**Päätös**

Kaupunkiympäristötoimialan tontit-yksikön päällikkö päätti, että Helsingin kaupunki tekee DEAS Tonttirahasto Ky kanssa määräalojen vaihtokaupan liitteenä nro 1 olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisesti ehdolla, että kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2024.

Aluevaihdossa Helsingin kaupunki luovuttaa DEAS Tonttirahasto Ky:lle noin 2 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-34-9901-0 tulevan korttelin 34154 tonttiin 41.

DEAS Tonttirahasto Ky luovuttaa Helsingin kaupungille noin 22 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 91-34-154-30 tulevaan katualueeseen 91-34-9901-0.

Helsingin kaupunki suorittaa DEAS Tonttirahasto Ky:lle aluevaihtojen johdosta 3 300 euron välirahan.

Samalla tontit-yksikön päällikkö päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään siihen vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

**Päätöksen perustelut****Lähtötilanne myyntiin**

Maanomistaja on pyytänyt kaupunkia luovuttamaan kaupungin omistaman vähäisemmän tontinosan liitettäväksi muodostettavaan tonttiin 91-34-154-41.

Maanomistajalla on hankintaan kiinteistönmuodostamislain 62 §:n mukainen oikeus suuremman ja arvokkaimman tontinosan omistajana.

**Asemakaava ja rekisteritiedot**

Kuntarekisteristä saadun tiedon mukaan tulevan tontin 91-34-154-41 pinta-ala tulee olemaan 1 481 m<sup>2</sup>, joka muodostuu kiinteistön 91-34-154-30 alueen 1 479 m<sup>2</sup> suuruisesta osasta ja Helsingin kaupungin



16.05.2024

omistaman yleisen alueen 91-34-9901-0 alueen 2 m<sup>2</sup> suuruisesta osasta.

Tulevalle tontille 91-34-154-41 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 12631 voimaantullut 18.06.2021 merkitty AK Asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on merkitty luvuilla 1360 + 140 (yhteensä 1 500 k-m<sup>2</sup>). Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto ja/tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiksi työtiloiksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Helsingin kaupunki ostaa tontista 91-34-154-30 noin 22 m<sup>2</sup> suuruisen osan, joka asemakaavassa nro 12631 voimaantullut 18.06.2021 on merkitty kuuluvaksi katualueeseen 91-34-9901-0.

Tontti 91-34-145-30 on aikaisemmassa asemakaavassa nro 8508 voimaantullut 12.03.1982 merkitty AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla e=0.25 ja on ollut tontilla 375 k-m<sup>2</sup> (1 501 m<sup>2</sup> x 0,25), jolloin ostettavalla tontinosalla on laskennallisesti rakennusoikeutta 5 k-m<sup>2</sup>.

#### Tontinosan hinnoittelu

DEAS Tonttirahasto Ky:n kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty vaihtokohteiden hinnoittelussa seuraavaan vaihtokirjaluonnoksen mukaiseen tulokseen:

Helsingin kaupungin luovuttama n. 2 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöä 91-35-9901-0 on hinnoiteltu alueen rakennusoikeuden mukaisesti. Tulevan tontin 91-35-154-41 rakennusoikeus on merkitty luvulla 1 500 k-m<sup>2</sup>, josta Helsingin kaupungin omistaman tontinosan osuus on 2 k-m<sup>2</sup> (2 m<sup>2</sup> / 1 481 m<sup>2</sup> \* 1 500 k-m<sup>2</sup>). Asuinrakennusten korttelialueen (AK) hinnan ollessa 1 100 € / k-m<sup>2</sup> saadaan tontinosan myyntihinnaksi tällöin 2 200 eur (2 m<sup>2</sup> / 1 481 m<sup>2</sup> x 1 500 k-m<sup>2</sup> x 1 100 eur/k-m<sup>2</sup>).

DEAS Tonttirahasto Ky luovuttaman alueen hinnoittelussa käytetään asemakaavaa nro 8508 voimaantullut 12.03.1982, jossa tontti 91-34-145-30 on merkitty AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla e=0.25 ja on ollut tontilla 375 k-m<sup>2</sup> (1 501 m<sup>2</sup> x 0,25), jolloin ostettavalla tontinosalla on laskennallisesti rakennusoikeutta 5 k-m<sup>2</sup>. Hinta muodostuu tontinosan aikaisemman käyttötarkoituksen mahdollistaman rakennusoikeuden hinnoitteluun (Katu-alueeseen menevän tontinosan pinta-ala / aikaisemman tontin pinta-ala x rakennusoikeus x kerrosalan hinta) ollen näin 5 500 euroa (22 m<sup>2</sup> / 1 501 m<sup>2</sup> x 375 k-m<sup>2</sup> x 1 100 eur/k-m<sup>2</sup>)



Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

16.05.2024

Tontit

Yksikön päällikkö

Helsingin kaupunki maksaa DEAS Tonttirahasto Ky:lle alueluovutusten johdosta välirahana 3 300 euroa. Vaihtokauppa on kaupungin puolelta hyväksyttävissä ja tarkoituksenmukainen.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunnan 3.10.2017 (135 §) tekemän päätöksen mukaan Tontit -yksikön päällikkö voi päättää myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

**Lisätiedot**

Jani Kuokkanen, maankäyttöinsinööri, puhelin: 310 71427  
jani.kuokkanen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vaihtokirja
- 2 Sijaintikartta 500
- 3 Sijaintikartta 10000

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet****Ote**

Maanomistaja

KYMP Maakaupat

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 23 §.**

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 tiedoksaannista.

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 oikaisuvaatimustajan 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:



16.05.2024

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

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.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

6 (6)

16.05.2024

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.05.2024.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6