



§ 283

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, kiinteistövaihdon tekeminen Myllypurossa Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa (SATO Oyj), Myllymatkantie 1-5

HEL 2024-005756 T 10 01 01 01

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupunki tekee kiinteistöjen vaihtokaupan Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n kanssa. Teknisesti vaihto toteutetaan kahtena kauppana, jossa

- Helsingin kaupunki ostaa tonttijaon mukaisen tontin 45135/2 alueella sijaitsevan osan vuokraoikeudesta 91-45-135-1-L1 (vuokraus A1145-90, maanvuokrasopimus 8094) 745 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja
- myy tonttijaon mukaisiin tontteihin 45135/3 ja 45135/4 kuuluvat kiinteistöjen 91-45-435-1, 91-405-4-2 ja 91-433-2-1053 määräalat yhteensä 8 115 000 euron kauppahinnalla liitteenä 2 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut kauppakirjat ja 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
Arto Korkeila, Tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto-korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 1
- 2 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 3-5
- 3 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kauppojen osapuoli	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3
KYMP Maakaupat	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3
ATT	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kyseessä on asuinkerrostalojen täydennysrakentamista mahdollistavan asemakaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvä kiinteistöjärjestely.

Vuokraoikeuden ostolla kaupunki mahdollistaa Helsingin Asumisoikeus Oy:lle varatun ja pitkään suunnitellun asumisoikeustalon rahoituksen ja rakentamisen ennen Suomen valtion asumisoikeusjärjestelmän rahoituksen lakkauttamista koskevan päätöksen voimaantuloa. Hankkeen toteutuminen edellyttää, että kaupunki saa omistamansa tontin kokonaan hallintaansa.

Tulevien tonttien ostaja omistaa kaupungin vuokratontilla 91-45-135-1 sijaitsevat kaksi 1960-luvulla rakennettua, vuokratyössä olevaa asuinkerrostaloa. Asemakaavamuutoksen merkittävän, noin 8 250 k-m²:n lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää näiden talojen purkamista ja tonttien omistuksen saamista yksiin käsiin. Myynti on merkittävä kaupungin maanmyyntitavoitteen toteuttamisen kannalta. Kaupahinta vastaa noin 9,5 % talousarvion 85 milj. euron myyntitavoitteen. Tonteille ei kaupassa aseteta hallintamuotoehtoja.

Tonttien myynnin 1. maksuerä kuitataan vuokraoikeuden oston kaupahinnalla.



Vaihdon toteutuessa Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1:n maanvuokrasopimus päättyy.

Esittelijän perustelut

Kiinteistötiedot

Vaihtokaupan kohteet sijaitsevat Myllypuron kerrostaloalueen luoteisreunassa. Sijaintikartat ovat liitteessä 3. Vaihtokaupan kohteet sijaitsevat voimassa olevan, 30.12.2019 vahvistuneen asemakaavamuutoksen 12505 alueella.

Kaupungin osto

Kerrostalotonttiin (AK) 45135/2 kuuluvan rakentamattoman vuokraoikeuden osa on pinta-alaltaan noin 1 796 m² ja sen osuus tontin rakennusoikeudesta on noin 2 480 k-m².

Tontin autopaikat voidaan toteuttaa maantasopysäköintinä. Myytävien tonttien kauppakirjan ehtona on 13 autopaikan pysäköintirasitteen perustaminen myytävälle tonteille tontin 45135/2 hyväksi.

Kaupungin myynti

Ostajan vuokraoikeus kaupungin omistamaan tonttiin 91-45-135-1 on voimassa 31.12.2025 asti. Maanvuokrasopimuksen (kaupungin sopimus nro 8094) 2 §:n mukaan vuokralaisella on etuoikeus saada kohde uudelleen vuokralle sikäli, kun tämä uudestaan luovutetaan asuntotonttina vuokralle. Vuokra-alue muodostaa noin 79 % myytävistä tonteista 45135/3 ja 45135/4.

Kerrostalotonttien (AK) 45135/3 ja 45135/4 kokonaisala on noin 7 931m² ja rakennusoikeus yhteensä 12 050 k-m².

Tontin autopaikkojen pääosa, noin 76 % on, ottaen huomioon edellä mainittu pysäköintirasite tontin 45135/2 hyväksi sijoitettava rakennettavaan pysäköintilaitokseen (pihakannen alle). Loppuosa autopaikoista voidaan toteuttaa maantasopysäköintinä.

Hinnoittelu ja neuvottelut

Vaihdon hinnoittelu perustuu kahteen marraskuussa 2022 ja tammi-kuussa 2023 tehtyyn arviokirjaan vaihdon kohteista, kahteen lokamarraskuussa 2022 tehtyyn hintavyöhykekarttaan sekä lähialueen vuokraoikeuksien täydennysrakentamiskauppoihin.

Kaupungin osto



Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 745 000 euron kauppasummasta, joka vastaa yksikköhintaa noin 300 euroa/k-m². Kauppasumma vastaa kaupungin vuokraamien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamisperiaatteita, joiden mukaan kaupunki maksaa vuokramiehelle hallintaoikeudesta 40 % tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta.

Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu 750 euroa/k-m², josta pihapysäköintimahdollisuus nostaa arvoa noin 100 euroa/k-m² verrattuna ratkaisuun, jossa autopaikat olisi sijoitettava kokonaan pysäköintilaitokseen.

Kaupungin myynti

Neuvottelutulokseen on päästy esityksen mukaisesta 8 115 000 euron kauppasummasta. Kauppahinta vastaa yksikköhintaa noin 674 euroa/k-m², josta pihapysäköinnin noin 24 %:n osuus nostaa arvoa noin 24 euroa/k-m² verrattuna ratkaisuun, jossa autopaikat olisi sijoitettava kokonaan pysäköintilaitokseen.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan ja kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) tekemän päätöksen mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteistöjen myynnistä ja vaihdosta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 5 mutta enintään 10 milj. euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Peter Haaparinne, johtava asiantuntija, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi
Arto Korkeila, Tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto-korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 1
- 2 Kauppakirjaluonnos Myllymatkantie 3-5
- 3 Sijaintikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



14.05.2024

Asia/10

Kauppojen osapuoli

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

KYMP Maakaupat

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

ATT

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3