



§ 589

Vuokraoikeuden osan osto Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (tontti 49080/16, Gunillantie 4, Laajasalo)

HEL 2023-005067 T 10 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, että Helsingin kaupunki ostaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (Y-tunnus 2379058-6) noin 4 968 m²:n suuruisen vuokraoikeuden 91-49-80-3-L1 osan rasituksista vapaana 1 619 000 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin sekä ehdolla, että kauppakirja sekä sitä vastaava maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava 30.6.2024 mennessä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valtuuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitun kauppakirjan sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

(A1149-19)

Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Myyjä

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupun-



kiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Myyntipäätös

Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupan kohteena olevan vuokraoikeuden osan ostaminen on välttämättöntä, koska asemakaavan muutoksessa nro 12228 alueelle on osoitettu täydennysrakentamista ja sen toteuttaminen edellyttää Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) tekemän maanhankintaan ja asemakaavoitukseen liittyviä maapoliittisia periaatteita ja niiden soveltamisohjeita (MAPO2) koskevan päätöksen mukaan kaupunki voi jatkoa toimia vuokraoikeuden osan ostajana täydennysrakentamisen edistämiseksi. Po. päätöksen siirtymissäännösten mukaan vuokratontin täydennysrakentamisen menettelyssä voidaan vanha hanke ottaa uuden menettelyn piiriin, mikäli näin hankkeen kanssa sovitaan.

Kaupan kohde

Kaupan kohteena on vuokraoikeuden 91-49-80-3-L1 noin 4 968 m²:n suuruinen osa. Kaupunki omistaa alueen (kiinteistö 91-49-80-16) maapohjan. Vuokraoikeuden osan ostaminen antaa kaupungille hallinnan asemakaavan nro 12228 ja tonttijaon nro 13594 mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueen (kaavamerkintä: AK) tonttiin 49080/16 osoitteessa Gunillantie 4. Asemakaavassa tontille on osoitettu täydennysrakentamista 5 060 k-m². Kaavaratkaisussa uudisrakentamisen pysäköinti on osoitettu rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kaupan kohde on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2050 saakka. Kyseistä maanvuokrasopimusta tulee muuttaa siten, että kaupan kohdetta vastaava alue supistetaan maanvuokrasopimuksesta, ja vuokramiehen tulee allekirjoittaa maanvuokrasopimuksen muutos.

Maanvuokrasopimuksen muuttamisesta tehdään erillinen päätös.

Uuden tontin kerrostalot ovat jo rakenteilla.

Neuvottelutulos



14.11.2023

Neuvottelutulokseen on päästy 1 619 000 euron kauppasummasta, joka vastaa yksikköhintaa rakennusoikeudelle noin 320 euroa/k-m². Kauppasumma vastaa MAPO2-periaatteita, joiden mukaan vuokramiehelle maksetaan 40 % vastaavan tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta. Ostettava vuokraoikeus on hinnoiteltu arvioituun markkina-arvoon perustuen hintavyöhykekarttoihin (Catella Property Oy 10.7.2022 ja Newsec Advisory Finland Oy 11.11.2022). Asuinrakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu 800 euroa/k-m².

Toimivalta

Kaupungin hallintosäännön sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 (865 §) tekemän päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen ostamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on yli 1 500 000 euroa ja enintään 5 000 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Liitekartat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Myyjä

Kymp/Make/Myyntipäätös
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit