



14.06.2021

Asia/11

§ 468

Myyntiperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotontille (Pasila, tontti 17028/4)

HEL 2020-004763 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus vahvisti Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 17028/4 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön päättämään kiinteistönkaupan esisopimuksesta sekä lopullisesta kaupasta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja Asemakaavan muutos nro 12391

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 17.8.2015 § 750 päättänyt varata korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja to-



teutusedellytysten selvittämistä varten SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.
- Varausalue luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin näin päättää.

Tonttipäällikkö on 6.2.2019 § 8 päättänyt jatkaa tontin 17028/1 varaus- ta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin. Samalla tonttipäällikkö päätti muuttaa SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehen- katu 3:n yhteisen varauksen tonttiin 17028/1 yksin SRV Rakennus Oy:lle. Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:ön. Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 31.12.2021 saakka.

Asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.11.2018 § 373 hyväksymän ja 9.1.2019 voi- maan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaan tontit 17028/2, 3 ja 4 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan muutoksen nro 12391 mukainen asuinkerrostalojen kort- telialue (AK) 17028 muodostuu kolmesta 10.7.2019 kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 17028/2, 3 ja 4 (entinen tontti 17028/1).

Korttelin 17028 vuokra-alue on kiinteistölautakunnan päätöksellä 2.11.1976 (1946 §) vuokrattuna 31.12.2030 saakka SRV Rakennus Oy:lle. Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelut on 16.4.2019 § 111 myöntänyt purkamisluvan vuokra-alueella sijaitsevan toimistorakennuksen purkamista varten.

Tontin 17028/4 rakennusoikeus on 7 610 k-m², pinta-ala on 1 308 m² ja osoite Asemamiehenkatu 3/Kellosilta 8 a. Tontti on merkitty kiinteistö- rekisteriin 10.7.2019.

Suunnitelman mukaisesti tonttien 17028/2–3 autopaikat sijoitetaan kort- telin 17028 alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen yksityiseen pysäköintilaitokseen. Tontin 17028/4 autopaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen sekä sopimuksen mukaisesti Itä-Pasilan Pysäköinti Oy:n hallinnoimaan pysäköintihalliin. Korttelin 17028 pih- akannen alaisen pysäköintilaitoksen toteuttaja on SRV Rakennus Oy.

Sijaintikartta ja asemakaavakartta nro 12391 ovat liitteenä 2.



Maaperätiedot

Kaupungin käytävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostajat

SRV Rakennus Oy:n 14.11.2019 päivätyn hakemuksen mukaan asuinkerrostalotontti (AK) 17028/2 myytäisiin Asunto Oy Helsingin Höyrypillille ja asuinkerrostalotontti (AK) 17028/3 Asunto Oy Helsingin Vihellykselle. Tontti 17028/4 on tarkoitus myydä SRV Rakennus Oy:lle tai hakemuksessa ilmoitetulle asunto-osakeyhtiölle.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 24.8.2020 § 229 päättänyt tonttien 17028/2 ja 3 myyntiperiaatteista ja esittänyt kaupunginhallitukselle, että se vahvistaa tontin 17028/4 myyntiperiaatteen.

Myyntiperiaatteet

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tontinluovutusperiaatteiden siirtymäsäännösten mukaisesti ennen uusien linjausten hyväksymistä vireille tulleissa hankkeissa noudatetaan vanhoja tontinluovutusperiaatteita. Koska tontti 17028/4 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 17.8.2015, on hanke tullut vireille ennen uusien linjausten hyväksymistä, jolloin aikaisempien tontinluovutusperiaatteiden noudattaminen ja tontin luovuttaminen myymällä on perusteltua.

Tonttien 17028/2, 3 ja 4 rakennusoikeuden markkina-arvosta on pyydetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto. Ottaen huomioon arviolausunto sekä varauksensaajan kanssa käydyt neuvottelut esitetään tonttien rakennusoikeuden yksikköhinnaksi 900 euroa/k-m² sekä toteutettavien liiketilojen tai muiden vastaavien tilojen osalta 450 euroa/k-m². Hinnat vastaavat kohteesta saadun arviolausunnon ja sen päivityksen mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa, kun huomioidaan arvioiden keskiarvo ja arviointitarkkuuden vaihteluvälit. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Tontin 17028/4 kauppahinta määräytyy edellä mainittujen yksikköhintojen ja toteutettavan asuinkerrosalan mukaan siten, että kauppahinta on noin 6 849 000 euroa.

Kauppahintaa korotetaan 1.7.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan teke-



miseen asti siten, että korotus lasketaan kaupantekokuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan lautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä silloin, kun myyntihinta on enintään 5 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden luovuttamisesta silloin kun kauppahinta on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 6 kohta ja khs 18.9.2017 § 865).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Myyntiperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja Asemakaavan muutos nro 12391

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku



14.06.2021

Asia/11

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.04.2020 § 229

HEL 2020-004763 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

A

- vahvistaa Helsingin Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvien kahden asuinkerrostalotontin (AK) 17028/2 ja (AK) 17028/3 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- oikeuttaa tonttipäällikön myymään Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvät asuinkerrostalotontit (AK) 17028/2 ja 17028/3 liitteen 1 mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 17028/4 myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti
- kaupunki oikeuttaa tonttipäällikön päättämään mahdollisesta kiinteistönkaupan esisopimuksesta ja lopullisesta myynnistä koskien Itä-Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12391 sisältyvää asuinkerrostalotonttia (AK) 17028/4 liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



14.06.2021

Asia/11

Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi