



08.02.2016

Kaj/1

§ 112

Kiinteistöjen osto ja myynti vastavuoroisin kaupoin Sato Oyj:n kanssa Haagassa ja Herttoniemessä (Tontit 29068/5 ja 43027/2)

HEL 2015-011228 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteiden 1 ja 2 mukaiset kauppakirjat aluevaihdoista Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 6/Sato Oyj:n kanssa seuraavin keskeisin ehdoin ja muuten kauppakirjoista ilmenevin ehdoin:

1

Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 6 myy Helsingin kaupungille rasi-
tuksista vapaana 900 000 euron kauppahinnasta Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29068 tontin nro 5 (Kangas-
pellontie 6).

2

Helsingin kaupunki myy Sato Oyj:lle rasi-
tuksista vapaana 5 508 000 euron kauppahinnasta Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43270 tontin nro 2 (Petter Wetterin tie 8).

B

Kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan tarvittaessa tekemään kauppakirjoihin vähäisiä tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirja 1
- 2 Kauppakirja 2
- 3 Sijaintikartta 1:10 000 Kangaspellontie 6
- 4 Sijaintikartta 1:10 000 Petter Wetterin tie 8
- 5 Arkkitehtuurikutsukilpailun kilpailuohjelma Herttoniemenranta
- 6 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut



08.02.2016

Kaj/1

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Sato Oyj

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Liite 5

Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistöviraston tilakeskuksen ilmoituksen mukaan varhaiskasvatusvirasto on esittänyt, että Helsingin kaupunki tarvitsee lasten päiväkotitilojen toteuttamista varten Haagasta Ys -tontin 29068/5 sillä sijaitsevina rakennuksineen.

Hankinnan toteuttaminen vaihdon tapaan, kaupunki ostaa Haagan tontin ja myy Herttoniemestä asuinkerrostalotontin, on kaupungin strategian talouden tasapainottumistavoitteiden mukainen, koska välttämätön hankinta tuo kaupungille hankintaa selvästi suuremmat myyntitulot.

Esittelijän perustelut

Sato Oyj:n kanssa on päästy päätösehdotuksen ja alla olevan laskelman mukaiseen neuvottelutulokseen.

Kiinteistö- ja asemakaavatiedot

Haagan tontti 29068/5 (Kangaspellontie 6) on voimassa olevan asemakaavan 6225/12.9.1969 mukaista sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys) enimmäiskerrosalan ollessa 1 300 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa tontti on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m².

Herttoniemen tontti 43270/2 (Petter Wetterin tie 8) on voimassa olevan asemakaavan muutoksen 12235/4.7.2014 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), ja sen rakennusoikeus on 6700+1000. Ensimmäi-



08.02.2016

Kaj/1

nen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen monikäyttötötilan vähimmäismäärän.

Sijaintikartat ovat liitteinä 3 ja 4

Rakennustiedot

Haagan tontilla 29068/5 sijaitsee vuonna 1972 rakennettu ja useaan otteeseen kunnostettu punatiilinen päiväkotirakennus, joka ei täytä nyky-päivän vaatimuksia. Rakennus on:

- kooltaan noin 1 200 k-m².
- kytketty kaukolämmitykseen.
- välttävässä/ tyydyttävässä kunnossa ja varustetasoltaan keskitasoa.
- Ilmanvaihdossa on todettu olevan ongelmia.

Herttoniemen tontti 43270/2 on rakentamaton.

Kauppojen ehdot

Neuvottelujen tuloksena on päädytty seuraavaan ratkaisuun:

Sato Oyj luovuttaa vireillä olevan asemakaavan mukaisen YS-tontin rakennusoikeuden 750 000 euron hinnasta (500 e/k-m² x 1 500 k-m²). Tontilla oleva rakennuksen arvona kaupassa pidetään 150 000 euroa. Hintaan on päädytty tuottoarvomenetelmää käyttäen ja ottaen huomioon rakennuksen purkukustannukset. Yhteensä tontin hinta muodostuu näin 900 000 euroksi.

Helsingin kaupunki luovuttaa Herttoniemen AK-tontin 43270/2 seuraavasti hinnoiteltuna:

AK/ asunto	765 e/k-m ² x 6 700 k-m ²	= 5 125 500 euroa
AK/ monikäyttötötila	382,5 e/k-m ² x 1 000 k-m ²	= 382 500 euroa
Yhteensä		5 508 000 euroa

Välirahaksi tulee tällöin 4 608 000 euroa.

AK-tontin hintaan on vaikuttanut alentavasti normaalia arvokkaampi maanalainen pysäköintiratkaisu sekä piha-alueen vaikea hyödyntäminen rakentamisen jälkeen. Yksikköhinnat ovat vyöhykehintojen ja niihin liittyvien arviointiperiaatteiden mukaisia.

Sato Oyj sitoutuu järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailun ja sitoutuu pitämään asunnot vuokratyössä vähintään 10 vuotta.

Arkkitehtuurikutsukilpailun kilpailuohje on liitteenä 5 ja tonttiosaston toimintaohje tontille rakennettaessa liitteenä 6.



08.02.2016

Kaj/1

Lopuksi

Tehtävät kaupungit toteuttavat hyvin kaupungin strategisia tavoitteita. Myös kaupan kohteiden hinnoittelu on hyväksyttävä ja vastaa alueiden käypää hintatasoa. Ehdotus on kaupan ehtoja koskevin osin kiinteistö-lautakunnan esityksen mukainen. Kaupat on mahdollista tehdä käytet-ävissä olevin määrärahoihin, joten kaupan toteuttamiseen ei ole tarpeen myöntää lisämäärärahaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirja 1
- 2 Kauppakirja 2
- 3 Sijaintikartta 1:10 000 Kangaspellontie 6
- 4 Sijaintikartta 1:10 000 Petter Wetterin tie 8
- 5 Arkkitehtuurikutsukilpailun kilpailuohjelma Herttoniemenranta
- 6 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Sato Oyj

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-
hallitus
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 609

HEL 2015-011228 T 10 01 01 01



Kiinteistökartta 87/677 493, 77/675 501, Kangaspellontie 6, Petter Wetterin tie 8

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään liitteen nro 5 ja nro 7 mukaiset kauppakirjat aluevaihdosta Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 6/Sato Oyj:n kanssa. Pääehdot ovat:

1

Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 6 (Y-tunnus 1790174-5) myy Helsingin kaupungille rasituksista vapaana 900 000 euron kauppahinnasta kiinteistön 91-29-68-5 (Kangaspellontie 6) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosasta (Haaga).

2

Helsingin kaupunki myy Sato Oyj:lle (Y-tunnus 1471718-4) rasituksista vapaana 5 508 000 euron kauppahinnasta kiinteistön 91-43-270-2 (Petter Wetterin tie 8) Helsingin kaupungin 43. kaupunginosasta (Herttoniemi).

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään liitteenä nro 5 ja nro 7 oleviin kauppakirjoihin mahdollisia vähäisiä tarkistuksia.

Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 6 on kokonaan Sato Oyj:n omistama yhtiö. Kauppa vaatii Sato Oyj:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 6:n hallituksen hyväksymisen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunnan käyttöön myönnettäisiin kaupan toteuttamiseksi tarvittava lisämääräraha.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Jani Kuokkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi
Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi