

Liite 3 Muistio

Asuntotonttien (3 943 k-m² ja 3 667 k-m²) myyminen OP Tonttirahasto Ky:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Pasila, tontit 17028/5 ja 6)

Hakemus

SRV Rakennus Oy pyytää 14.11.2019 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki myisi asuinkerrostalotontin (AK) 17028/5 ja asuinkerrostalotontin (AK) 17028/6 OP Tonttirahasto Ky:lle (Y-tunnus 2731361-3).

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (750 §) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/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. Käypä arvo perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (8 §) jatkaa tontin 17028/1 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin. Lisäksi tonttipäällikkö päätti, että SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:n yhteinen varaus tonttiin 17028/1 muutetaan yksin SRV Rakennus Oy:lle yhtiöiden sulautumisesta johtuen.

Tonttijako

Tontti 17028/4 on tonttijaolla nro 13551 jaettu tonteiksi 17028/5 ja 6.

Myyntiperiaatteet

Kaupunginhallitus on vahvistanut tonteille 17028/5 ja 6 myyntiperiaatteet 14.6.2021 (468 §) ja oikeuttanut tonttipäällikön tekemään tonttien kaupat.

Nykyinen vuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 2.11.1976 (1946 §) vuokrata tontin 17028/1 (pinta-ala noin 2 916 m², os. Kellosilta 8a) Laaturakenne Oy:lle liikerakennuksen rakentamista varten ajaksi 1.12.1976 - 31.12.2030 (sopimus nro 10638). Kaupparekisteriin 11.12.2017 tehdyn merkinnän myötä tontin 17028/1 nykyinen vuokralainen on SRV Rakennus Oy.

Korttelin tonttien 17028/2 ja 3 kauppakirjojen allekirjoittamisen yhtedessä vuokra-alue on rajattu koskemaan tontteja 17028/5 ja 6. Vuokrasopimus nro 10638 päätetään tonttien 17028/5 ja 6 kauppakirjojen allekirjoituksen yhtedessä.

Vuokra-alueen tiedot

Maanvuokrasopimuksen nro 10638 vuokra-alue sijaitsee 9.1.2019 voimaan tullella asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaisella asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) 17028, joka muodostuu tonttijakojen (tunnus 13302 ja 13551) myötä neljästä kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 17028/2, 3, 5 ja 6. Tontit 2 ja 3 on merkitty kiinteistörekisteriin 10.7.2019 ja tontit 5 ja 6 on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2020.

Korttelin 17028 pinta-ala on noin 2 915 m² ja sillä on sijainnut purkukuntoinen toimistorakennus. Toimistorakennus on sijoittunut kaikkien edellä mainittujen tonttien alueelle.

Purkamislupa

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 16.4.2019 (111 §) myöntänyt purkamisluvan tontilla 17028/1 sijaitsevan toimistorakennuksen purkamista varten.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 29.8.2019 antanut erillisellä ilmoituksella vuokralaiselle suostumuksen purkaa vuokra-alueella oleva rakennus edellä mainitun purkamisluvan perusteella maanvuokrasopimuksen 13 §:n estämättä.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 14.11.2018 hyväksymän ja 9.1.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12391 mukaan tontit 17028/5 ja 6 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 17028/5 rakennusoikeus on 3 943 k-m² ja tontin 17028/6 rakennusoikeus 3 667 k-m².

Tonttien 5 ja 6 alueella on osa leikkialueeksi (le) varatusta alueen osasta. Asemakaavassa tontin 17028/6 alueella on maanalainen tila (ma).

Autopaikkojen tulee rakentaa vähintään 1 ap/145 k-m². Tontin autopaikoista vähintään 60 % on sijoitettava kortteliin 17028 ja 40 % saa sijoittaa muille korttelialueille korkeintaan 400 metrin etäisyydelle korttelista 17028. Tontille toteutettavat autopaikat on sijoitettava pihakanen tason alapuolelle. Ajoyhteys pihakanen alapuolisiin tiloihin tulee olla Asemamiehenkadulta likimääräiseltä tasolta +19. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Maan ja pihakannen alaisissa pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia 17028 yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Alin sallittu louhintataso on +14.5. Purku- tai rakennustyöt eivät saa aiheuttaa vaurioita korttelia 17028 ympäröiville kansirakenteille. Kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

Korttelin 17028 sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tonttitiedot

Tontti 17028/5 on merkitty 14.11.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 574 m² ja osoite Asemamiehenkatu 3, Kelloilta 8 a.

Tontti 17028/6 on merkitty 14.11.2020 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 733 m² ja osoite Asemamiehenkatu 5, Kelloilta 8 b.

Kiinteistörekisterin mukaan tonteilla 17028/5 ja 6 on autojen pysäköimispaikkaa (091-1990-K31) ja käytävärasitetta (091-1990-K32) koskevat rasiteoikeudet tonttiin 17004/9.

Lisäksi tontteihin 17028/5 ja 6 kohdistuu 31.12.2030 saakka voimassa oleva vuokraoikeus (laitostunnus 91-17-28-1-L1). Tonttiin 17028/1 kohdistuva maanvuokrasopimus nro 10638 päätetään tonttien 17028/5 ja 6 kauppakirjojen allekirjoittamisen yhteydessä.

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan myytävillä tonteilla ei ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Korttelin 17028 alue on tutkittu (Liite 6, Maaperätutkimukset Asemamiehenkatu 3, 26.2.2021 Ramboll Finland Oy), eikä alueella ole todettu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperää koskevat ehdot ilmenevät tarkemmin tonttien 17028/5 ja 6 kauppakirjoista.

Suunnitelmat ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Hankkeen rakennuttaja on SRV Rakennus Oy. Tonteilla 17028/5 ja 6 on tarkoitus aloittaa rakentaminen vuoden 2022 aikana.

Alueryhmässä 12.2.2020 esitetyissä suunnitelmissa on huomioitu alueryhmän 23.8.2019 kommentteissa esitetyt kehittämiskohteet. Alueryhmä ei näe siten esitettyä po. kohteiden jatkosuunnittelulle ja rakennusluvan hakemiselle edellä mainittujen suunnitelmien mukaisesti.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 13.8.2020 hyväksyä tontin 17028/5 ja 6 rakennuslupasuunnitelmat, joiden mukaan tontille 17028/5 toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3 943 k-m² (kaavassa 3 943 k-m²) ja tontille 17028/6 toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3 667 k-m² (kaavassa 3 667 k-m²).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on myöntänyt 15.4.2021 (77 § ja 78 §) rakennusluvut tontille 17028/5 (17-0679-21-A) ja tontille 17028/6 (17-0678-21-A).

Suunnitelmien mukaan tonteille 17028/5 ja 6 toteutetaan 12-kerroksinen kahden portaalan kerrostalo, johon tulee yhteensä 122 sääntelemätöntä vapaarahoitusta omistusasuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on noin 50 as-m². Pääsuunnittelija on Hannu Jaakkola Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:stä.

Perheasuntoja on suunnitelmissa 32 kpl (osuus kaikista asunnoista 40,4 %) ja niiden keskipinta-ala on 77,5 m². Alueryhmässä 12.2.2020 esitetyn perusteella suunnitelmat täyttävät tontinvarausehtojen ja asemakaavan mukaiset perheasuntovaatimukset hankkeen saatua puoltavan päätöksen perheasuntojen tontinvarausehtojen mukaisen keskipinta-alan vähimmäisvaatimuksen muuttamisesta 70 m².

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonteille 5 ja 6 toteutetaan varauspäätöksen mukainen korttelia 17028 koskeva omistusasuntotuotanto kokonaisuudessaan.

Suunnitelmien mukaan tonttia 17028/5 varten tulee rakentaa 28 autopaikkaa ja tonttia 17028/6 varten 26 autopaikkaa. Autopaikoista 40 sijoitetaan korttelin 17028 alueelle rakennettavaan pihakannen alaiseen yksityiseen pysäköintilaitokseen ja 15 autopaikkaa Itä-Pasilan Pysäköinti Oy hallinnoimiin pysäköintilaitoksiin. Korttelin 17028 alueelle toteuttavan pysäköintilaitoksen toteuttaja on SRV Rakennus Oy. Itä-Pasilan Pysäköinti Oy pysäköintilaitokset sijaitsevat asemakaavamääräyksen mukaisesti alle 400m etäisyydellä korttelista 17028.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan tontille 17028/5 toteutettavan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 78 kWhE/(m²vuosi)).

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan tontille 17028/6 toteutettavan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 78 kWhE/(m²vuosi)).

Perheasuntovaatimus

Perheasuntoja on suunnitelmissa 32 kpl (osuus kaikista asunnoista 40,4 %) ja niiden keskipinta-ala on 77,5 m². Alueryhmässä 12.2.2020 esitetyn perusteella suunnitelmat täyttävät tontinvarausehtojen ja asemakaavan mukaiset perheasuntovaatimukset hankkeen saatua puoltavan päätöksen perheasuntojen tontinvarausehtojen mukaisen keskipinta-alan vähimmäisvaatimuksen muuttamisesta 70 m².

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Jalankulkukannen- ja ulokkeen kustannusten hyvittäminen

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 10638 mukaisesti aluetta rakennettaessa 1970-luvulla on vuokramies rakentanut välittömästi tonttinsa vieressä olevat jalankulkukansien ja –ulokkeiden rakenteet. Nämä vuokramiehen rakentamat rakenteet on katsottu jäävän vuokramiehen kunnossa- ja puhtaanapitovastuulle, vaikka ne sijaitsevat yleisellä alueella. Kaupunki on kuitenkin tällöin korvannut rakenteiden rakentamisesta aiheutuneista kustannuksista korvauksen, joka on määritelty maanvaraisen kadun rakentamisen kustannusten ja kansirakenteen rakentamisen kustannusten erotuksena, jolloin kaupunki on korvannut maanvaraisen rakentamisen osuuden vuokramiehille.

Korttelista 17028 on purettu purkamisluvan mukaisesti siellä sijainnut toimistorakennus. Toimistotalon tilalle tonteille 17028/5 ja 6 nyt rakennettavien asuintalojen yhteydessä on Asemamiehenkadun puolella yleiselle alueelle ulottuva, korttelia 17028 aikaisemmin palvellut rakenne purettava, uudelleen rakennettava sekä osin korjattava.

Koska kansirakenne on osa Itä-Pasilan kokonaissuunnitteluratkaisua mutta sen pitäminen on välttämätöntä talonrakentamisen toteuttamiseksi, on perusteltua, että rakenteen uusimisesta ja korjaamisesta aiheutuvat kustannukset huomioidaan osana tontinluovutusta. Osapuolten välillä käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty siihen ratkaisuun, että kaupunki korvaa 50 %, kuitenkin enintään yhteensä 200 000 euroa tonttien 17028/5 ja 6 kauppahinnassa Asemamiehenkadun puolella sijaitsevan, tonttien 5 ja 6 vastuulle kuuluvan, jalankulkukannen- ja ulokkeen uusimisen ja korjauksen kustannuksista. Korvaussumma perustuu ulkopuolisen asiantuntijan (WSP Finland) tekemään kustannusarvioon. Asiasta sovitaan tarkemmin tonttipäällikön asiasta tekemässä erillisessä korvauspäätöksessä ja sen liitteissä.

Myyntiperiaatteet

Tonteille 17028/5 ja 6 on vahvistettu myyntiperiaatteet kaupunginhallituksen päätöksellä 14.6.2021 (468 §) seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17028/2, 3, 5 ja 6 kauppahinta asuinrakennusoikeuden osalta on 900 euroa/k-m² 30.6.2021 saakka. Asuinkerrostalotonteille (AK) 17028/2, 3, 5 ja 6 toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 450 euroa/k-m² 30.6.2021 saakka.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.
- Mikäli tontin kiinteistökaupan tekeminen viivästyy, tarkistetaan kauppahintaa 1.7.2021 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti, siten, että korotus laskeetaan kaupantekokuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1000 euroon.
- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa tai lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvassa ylittää tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaava lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuin- ja liiketilan rakennusoikeuden yksikköhintoja.
- Kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille ennen kiinteistökaupakirjan allekirjoittamista.
- Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupoissa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Kauppahinta

Tontin 17028/5 kauppahinta määräytyy edellä mainittujen periaatteiden ja toteutettavan 3 943 k-m² mukaan.

Tontin 17028/5 kauppahinta on yhteensä 3 548 700 euroa (3 943 k-m² x 900 euroa/k-m²).

Tontin 17028/6 kauppahinta määräytyy edellä mainittujen periaatteiden ja toteutettavan asuinkerrosalan 3 667 k-m².

Tontin 17028/6 kauppahinta on yhteensä 3 300 300 euroa (3 667 k-m² x 900 euroa/k-m²).

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tonteista edellä mainittujen kauppahintojen lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta tontin 17028/5 osalta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja/tai liiketilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 943 k-m² ja tontin 17028/6 osalta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja/tai liiketilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 667 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään tontin osalta kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävistä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tonteille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttönotettavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Rekisteröinti

OP Tonttirahasto Ky (Y-tunnus 2731361-3) on merkitty kaupparekisteriin 18.12.2015.

SRV-Rakennus Oy (Y-tunnus 1728244-6) on merkitty kaupparekisteriin 30.10.2001.

Tontin 17028/5 tulevana vuokalaisena / omistajana Asunto Oy Helsingin Korkardi (Y-tunnus 2870869-2) on merkitty kaupparekisteriin 24.11.2017.

Tontin 17028/6 tulevana vuokalaisena / omistajana Asunto Oy Helsingin Junailija (Y-tunnus 2577034-3) on merkitty kaupparekisteriin 1.11.2013.

Lisäehdot

Kauppakirjoihin on sisällytetty ostajille velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.