



## § 120

### Asuntotontin (kerrostalo, 5 264 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Helsingin Kommodorille vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20070/1)

HEL 2017-009576 T 10 01 01 01

Bermudankatu

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-20-70-1, pinta-ala 1 941 m<sup>2</sup>, os. Bermudankatu) Asunto Oy Helsingin Kommodorille (Y-tunnus 2747328-9, jäljempänä ”ostaja”) asuntotarkoituksiin 6 053 600,00 euron kauppahinnalla ja liitteenä nro 1 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisilla ehdoilla sekä jäljempänä mainituin ehdoin:

1

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava mahdollisimman pian, kun kaupunkiympäristölautakunnan myyntiä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Mikäli kiinteistökaupan tekeminen viivästyy, tarkistetaan kauppahintaa 1.1.2019 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja tukipalvelujen kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä päättymään tonttia 20070/1 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö 26.4.2017, 139 §, A1120-367) tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.



26.09.2017

Asia/14

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tontin 20070-1 kauppakirja, luonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 3 Toimintaohje 30.6.2017

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Ostaja

Länsisatamaprojekti

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (2 §) varata Asunto Oy Helsingin Kommodorille Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20070 tontin nro 1 Kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Hankkeen lähtökohtana on energiatehokkaiden ja valoisien kerrostalojen ja -asuntojen suunnittelu ja toteutus.

Tontille 20070/1 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja yhteensä 90 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on noin 49 h-m2. Tontin kauppahinnaksi esitetään 6 053 600,00 euroa, joka vastaa



asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhintaa 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontille ei toteuteta kivijalkaliike- tai muita vastaavan kaltaisia tiloja.

Hankkeen toteutussuunnittelu on varauspäätöksen tekemisen jälkeen edennyt varausehtojen mukaisesti, ja myös Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on hyväksynyt hankkeen toteutussuunnitelmat. Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa syksyllä 2017, joten kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään nyt tontin myymistä varauspäätöksen ehtojen ja kaupunginhallituksen vahvistamien myyntiperusteiden mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Asunto Oy Helsingin Kommodori pyytää 4.9.2017 kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle toimitetulla hakemuksellaan, että kaupunkiympäristölautakunta myisi Asunto Oy Helsingin Kommodorille asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (426 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin 20070/1 Asunto Oy Helsingin Kommodorille Kehittyvä kerrostalo -projektin puitteissa tapahtuvan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista tarkoittavan hankkeen suunnittelu varten 31.12.2018 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

- Varauksensaaja on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään asuinkerrostalojen rakennussuunnitteluratkaisujen vaikutusta energiankulutukseen, lämpöviihtyvyyteen ja luonnonvalo-olosuhteisiin kantakaupunkimaisessa asuinympäristössä varauksensaajan esittämän Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hakemuksen liitteessä olevan tutkimussuunnitelman mukaisen tutkimuksen sekä raportoimaan tuloksista esitetyllä tavalla.



- Varauksensaaja on velvollinen raportoimaan kaupungille mittausanturein tapahtuvan energiankulutuksen ja -tuotannon seurannan tuottamasta datasta sekä asukastytyväisyysseurannan datasta tiedot vähintään kolmen (3) vuoden ajalta kohteen valmistumisen jälkeen.

#### Asunto Oy Helsingin Kommodorin omistuksesta

Kaupunginhallituksen varauspäättöksen aikana Asunto Oy Helsingin Kommodorin osakekannan omisti Propertos Rakennuttaminen Oy (Y-tunnus 1930945-4), joka on sittemmin muuttanut nimensä Norreal Oy:ksi. Norreal Oy myi 27.10.2016 konsernisisäisesti Asunto Oy Helsingin Kommodorin osakekannan Norreal Kehitys Ky:lle (Y-tunnus 2781052-1).

#### Kehittyvä kerrostalo -työryhmän lausunto hankkeen toteutussuunnitelmista

Kehittyvä kerrostalo -hankkeen ohjausryhmä on käynyt läpi hankkeen suunnitelmat 24.4.2017 pidetyssä kokouksessa. Ohjausryhmällä ei ollut huomauttamista hankkeen toteutussuunnitelmista. Hankkeen Kehittyvä kerrostalo -lisäehtojen noudattaminen varmistetaan lisäksi kauppakirjan nimenomaisin ehdoin.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 26.4.2017 (139 §) vuokrata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 (kiinteistötunnus 91-20-70-1, pinta-ala 1 941 m<sup>2</sup>, os. Bermudankatu) Asunto Oy Helsingin Kommodorille rakennusluvan hakemista varten.

#### Käytetty rakennusoikeuden määrä

Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontin käytettävä rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (5 200 k-m<sup>2</sup>) ollen yhteensä 5 264 k-m<sup>2</sup>. Tontille ei toteuteta kivijalkaliike- tai muita vastaavan kaltaisia tiloja. Näin ollen tontin kauppahinta määräytyy toteutettavan kerrosalan (5 264 k-m<sup>2</sup>) mukaisesti.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja yhteensä 90 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on noin 49 h-m<sup>2</sup>. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavan tontin varauspäättökseen ei noudatetun käytännön mukaisesti sisälly asuntojen keskipinta-ala- tai muita vastaavan kaltaisia vaatimuksia.

#### Hankkeen energiatehokkuus

Asunto Oy Helsingin Kommodorin toimittaman energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen koko-



naisenergiankulutus (E-luku) on 99 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Rakennus täyttää siten rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Näin ollen tontille toteutettavan rakennuksen energiatehokkuustasoa voidaan pitää varsin korkeana, kun otetaan huomioon kaupungin normaalisti edellyttämä ja myös po. tontin varauspäätökseen sisältyvä vaatimus siitä, että rakennuksen tulisi täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

Asunto Oy Helsingin Kommodorin Kehittyvä kerrostalo -hakemuksessa asetettiin rakennuksen tavoitteelliseksi kokonaisenergiankulutukseksi (E-luku) jopa 90 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Yhtiön selvityksen mukaan mainitun tavoitteen saavuttamista varsinaisen vähintään kolmen vuoden mittaisen seurantajakson aikana voidaan pitää erittäin todennäköisenä, sillä tällöin energiankulutus voidaan laskea perustuen todelliseen toteutuneeseen kulutukseen. Rakennuslupavaiheessa tehdyn energiatodistuksen osalta on jouduttu erityisesti sähköenergian osalta käyttämään viitteellisiä ns. taulukkoarvoja, jotka ovat nostaneet kokonaisenergiankulutusta (E-lukua) merkittävästi. Yhtiö on velvollinen raportoimaan kaupungille mittausanturein tapahtuvan energiankulutuksen ja -tuotannon seurannan tuottamasta datasta sekä asukastyytyväisyysseurannan datasta tiedot vähintään kolmen (3) vuoden ajalta kohteen valmistumisen jälkeen.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Saukonlaituri Lännen asemakaavan muutos nro 12270 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20070/1. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 5 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6 ja ylin kerros tulee toteuttaa ns. vajaana kerroksena.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap / asunto. Autopaikat sijoitetaan tontille 20068/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintitaloon.

Tontin 20070/1 pinta-ala on 1 941 m<sup>2</sup> ja osoite Bermudankatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 4.3.2017.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta on liitteenä nro 2.

#### Maaperätiedot

**Postiosoite**  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

## Myyntiperusteet

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2017 (573 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20070 tontin nro 1 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteeseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavan tontin seuraavin ehdoin:

- Tontin (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2018 asti.
- Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.
- Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AK) 20070/1 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteeseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

## Kauppahinta ja sen maksaminen

Tontin kauppahinnaksi esitetään 6 053 600,00 euroa (5 264 k-m<sup>2</sup> x 1 150 euroa/k-m<sup>2</sup>). Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen raken-



nusluvan muutosluban johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 5 264 k-m<sup>2</sup>.

Tontin kauppahinnasta maksetaan kaupanteon yhteydessä 50 % ja loppukauppahinta (50 %) maksetaan kokonaisuudessaan ennen kuin tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään 31.5.2019 mennessä. Kaupunki hankkii tarvittavat ja riittävät vakuudet loppukauppahinnan maksamisen varmistamiseksi.

## Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Kommodori on merkitty kaupparekisteriin 24.2.2016.

## Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat muun ohella alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, auto- ja väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta. Lisäksi Asunto Oy Helsingin Kommodori olisi velvollinen tekemään hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämät rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset viereisten kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin viitataan liitteenä nro 1 olevaan kauppakirjaluonnokseen.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438  
kristian.berlin(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tontin 20070-1 kauppakirja, luonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 3 Toimintaohje 30.6.2017

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



26.09.2017

Asia/14

---

	Liite 1
	Liite 3
	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti
	Liite 1
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 3