

## MUISTIO 18.12.2018/KB

Asuntotontin (kerrostalo, 4 421 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Helsingin Golden Eye:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20067/2)

HEL 2018-012985

Karibiankatu 6

Hakemus

Peab Oy c/o Asunto Oy Helsingin Golden Eye pyytävät 12.12.2018 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Golden Eye:lle Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20067/2.

Varauspäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestetyn tarjouskilpailun perusteella myymään mm. tontin 20067/2 tai siitä muodostettavan tontin Peab Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun.

Nyt puheena olevan tontin 20067/2 osalta on 10.3.2017 allekirjoitettu Peab Oy:n kanssa sekä tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus että toteutussopimus. Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja.

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) 20067/2. Tontin 20067/2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on po. tonttia ja tonttia 20067/3 koskevan päivitetyn tonttijaon myötä yhteensä 4 388 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6.

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

Tontin 20067/2 pinta-ala on 1 503 m<sup>2</sup> ja osoite Karibiankatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.3.2018.

Maaperätiedot

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

Energiatehokkuusselvitys

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 85 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

## Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Rakennusluvan mukaan tontille 20067/2 toteutettavan rakennuksen kerrosala on yhteensä 4 421 k-m<sup>2</sup>. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 5.10.2018 hyväksyä tontin 20067/2 rakennuslupasuunnitelmat. Tontille toteutetaan yhteensä 81 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 43,80 h-m<sup>2</sup>.

## Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään mm. tontin 20067/2 tai siitä muodostettavan tontin Peab Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen päätöksen liitteenä ollutta ko. tonttia koskevaa toteutus sopimusta, päätöksen liitteenä olleen ko. tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Po. esisopimuksen mukaan tontin 20067/2 kauppahinta määräytyy seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- Tontin 20067/2 kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä ostajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.
- Edellä tarkoitettu ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama prosenttiosuus on 31,577.
- Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta määräytyy tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

## Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Ostaja on tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneistoluetteloiheen sekä luettelon tonttia palvelevista autopaikoista ja selvityksen niiden luovutustavasta ja -hinnasta. Mainittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Mainitun kokonaismyyntihinta-arvion mukaan asuinrakennusten ym. velaton myyntihinta on kaksikymmentäseitsemänmiljoonaa kahdeksankymmentäneljätuhatta kuusisataakuusikymmentäkahdeksan

euroa ja kolmekymmentä senttiä (27 084 668,30), jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuu edellä mainitun prosenttiosuuden perusteella kahdeksanmiljoonaa viisisataaviisikymmentäkaksituhatta viisisataakaksikymmentäviisi euroa ja seitsemänkymmentäyksi senttiä (8 552 525,71).

Kaupungilla on lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin mainituin ehdoin, mikäli kohteen lopullinen toteutunut velaton kokonaismyyntihinta ylittää tontin kauppahinnan määräytymisen perusteena pidetyn kohteen velattoman kokonaismyyntihinta-arvion. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen esisopimuksen ehtojen mukaisesti palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa ostajalle.

#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Golden Eye (Y-tunnus 2812484-9) on merkitty kaupparekisteriin 9.2.2017.

#### Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden korttelin 20067 tonttien sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin viitataan päätösehdotuksen liitteenä nro 1 olevaan kauppakirjaan ja sen ehtoihin.