

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo 3 386 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Mastolle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10631/8, entinen tontti 10631/3)

Flöitti Dianan kuja 3

Hakemus YIT Suomi Oy (Y-tunnus 1565583-5) pyytää 13.5.2019 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Mastolle tontin 10631/8 heinäkuussa 2019.

Kaupungin ja YIT Suomi Oy:n välillä on sovittu, että kauppakirja allekirjoitetaan 1.8.2019.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Fuusio YIT Talo Oy (Y-tunnus 0112448-6, entinen Lemminkäinen Talo Oy) on sulautunut 1.1.2019 YIT Suomi Oy:hyn (Y-tunnus 1565583-5), jolloin yleisseuraannon perustella korttelin 10631 tonttien 6-9 toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimukset ovat siirtyneet mainitulle yhtiölle.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/ 1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m²) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) hakuohjeen: "Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015" ja järjestää mainituilla kortteleilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa kortteleiden tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho sai valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman korttelin 10631, 10633 vai 10635 asuntotonteille 1 - 4. Menettelyssä toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho sai valita tämän jälkeen korttelin, jolle laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotonteille.

Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) Sompasaaren asuinkorttelia 10631 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen ohjeellisten kaavatonttien (AK) 10631/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6, entinen YIT Talo Oy, nykyinen YIT Suomi Oy) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitut ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (129 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6, entinen YIT Talo Oy, nykyinen YIT Suomi Oy) kanssa päätöksen liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen koskien tontteja 10631/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2, 3 ja 4 koskevan liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä muutoin päätöksessä mainituin ehdoin, kuten tekemään ja hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja Lemminkäinen Talo Oy ovat allekirjoittaneet 14.9.2016 tontteja 10631/1 - 4 koskevan toteutussopimuksen ja tontteja 10631/2 - 4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

YIT Suomi Oy (entinen Lemminkäinen Talo Oy) sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointi-

ryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäättökseen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys YIT Suomi Oy:n (entinen Lemminkäinen Talo Oy:n) antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi YIT Suomi Oy (entinen Lemminkäinen Talo Oy) on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä YIT Suomi Oy:ltä (entiseltä Lemminkäinen Talo Oy:ltä) sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit 10630/ 1 – 4, 10631/1 – 4, 10632/1 – 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 – 4, 10635/1 – 4, 10636/1 ja 3 – 6 ja 10637/1 – 4 ovat viisi – kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V – XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

Tontille 10631/3 on merkitty rakennusoikeutta 4 250 k-m².

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150). Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohdaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän

toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttitiedot

Tontti 10631/8 on muodostettu 10.10.2016 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12851 ja merkitty 10.1.2017 kiinteistörekisteriin. Tonttijaossa on tontille merkitty asuintilaa 3 230 k-m². Tontin pinta-ala on 935 m² ja osoite Flöitti Dianan kuja 3.

Lyhytaikainen vuokaus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 24.1.2019 (20 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Mastolle (Y-tunnus 2758950-5) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10631 tontin 8 (kiinteistötunnus 91-10-631-8, pinta-ala 935 m² ja osoite Flöitti Dianan kuja 3) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.2.2019-31.1.2020 päätöksessä mainitun ehdoin (A1110-278).

Maaperätiedot

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on YIT Suomi Oy (entinen YIT Talo Oy, entinen Lemminkäinen Talo Oy). Suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa 5.8.2019.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön 31.1.2017 (11 §) myöntämä poikkeamispäätös oikeuttaa poikkeamaan muun muassa asemakaavan muutokseen nro 12200 merkityistä tonttien rajoista ja rakennusoikeuden jakautumisesta korttelialueella. Tämän vuoksi kortteliin on laadittu erillinen tonttijako.

Tontille 10631/8 on tonttijaossa nro 12851 osoitettu asuinkerrosalaa 3 230 k-m² (kaavassa 4 250 k-m²). Poikkeamispäätöksen mukaan tontille 10631/8 suunnitellaan asuintilaa 3 345,5 k-m² (ylitys tonttijakoon 115,5 k-m²).

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 3.5.2019 myöntää tontille 10631/8 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava asuinkerrosala on 3 386 k-m².

Tontille 10631/8 toteutetaan selvityksen mukaan 45 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa. Rakennusluvan (ja ravan laskelman)

mukaan toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosal määrä on 3 386 k-m². Vuokra peritään toteutettavan kerrosalamäärän mukaan, kuten korttelin muillakin tonteilla. Pääsuunnittelija on Selina Anttinen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Tonttia 8 varten tulee rakentaa 18 autopaikkaa (65 %). Suunnitelmassa on kortteliin 10631 yhteensä 75 autopaikkaa (65 %). Autopaikkojen lukumäärään (77 autopaikkaa) esitetään haettavaksi poikkeamista parvien osalta (2 ap). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10631/5 ja osin tonttien 10631/6 - 9 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 75 autopaikkaa)

Hitas-sääntely Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitettävän energiaselvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku 89 kWh/(m²vuosi) ja energiaselvityksen mukaan C₂₀₁₂ (E-luku 120 kWh/(m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan vapaarahoitteisten omistus-asuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontille toteutettavista asunnoista on perheasuntoja noin 63 %, joiden keskipinta-ala on noin 90 as-m². Hanke toivoo, että perheasuntovaatimusta voitaisiin tarkastella korttelikohtaisesti.

Myyntiperusteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuusto päätöksen 11.5.2016 (129 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 10631/8 (entinen tontti 10631/3) asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 250 euroa/k-m².

Tontin kauppahinta määräytyy mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutettavan asuinkerrosalan 3 386 k-m²:n mukaan. Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 4 232 500 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (3 386 k-m² x 1 250 euroa/k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Helsingin kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n (nykyisin YIT Suomi Oy:n) välillä 14.9.2016 allekirjoitetun kiinteistönkaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin sekä ottaen huomioon tonttijako nro 12851.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 10.10.2016 hyväksytyssä tonttijaossa nro 12851 on korttelin 10631 tonttien rajat ja rakennusoikeudet järjestely asemakaavan muutoksesta nro 12200 poikkeavasti, joten tontin

kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittely perustuu siihen, että mainitussa tonttijaossa on merkitty tontille 10631/8 asuinkerrosalaa 3 230 k-m² (kaavassa 4 250 k-m²).

Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn ja tekemään mainitun yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä ja tekemään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käytösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.