

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 7 554 k-m² + li 154 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Sumpparille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10637/6, entiset tontit 10637/1 ja 2)

Kaljaasi Fortunan katu 1

Hakemus

Peab Oy pyytää 30.8.2019 toimitetulla hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Sumpparille Kalasataman Sompasaaren tontin (AK) 10637/6.

Kauppa on tarkoitus tehdä mahdollisimman pian, koska asuntojen myynti on tarkoitus aloittaa lokakuun 2019 aikana.

Myyjän ja ostajan välillä on käyty neuvotteluja myytävän tontin kauppahinnan määrittelemisestä tonttien yhdistämisen ja asuntoihin sijoitettavien irtaimistotilojen osalta, mikä on osaltaan pitkittänyt kaupan tekemistä.

Tontille tullaan rakentamaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja liiketilaa.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asuntotontit (AK) 10637/1 – 4 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2018 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ostotarjouskilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Ostotarjouskilpailun järjestäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.2.2018 (96 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 asuinkerrostalotontteja (AK) 1-4 koskevan tarjouspyynnön: "Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018" ja järjestää mainituilla tonteilla ostotarjouskilpailun.

Ostotarjouskilpailun ratkaiseminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.9.2018 (453 §) Sompasaaren ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637

- tontin (AK) 1 (pinta-ala 915 m², os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab

Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

- tontin (AK) 2 (pinta-ala 1 124 m², os. Kaljaasi Fortunan katu) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Kaupunginhallituksen myyntipäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.1.2019 (7 §) myydä:

- tontin 10637/1 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 5 462 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin 10637/2 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 6 960 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön tekemään tarvittaessa edellä mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimukseen ja niiden perusteella tehtäviin kauppakirjoihin vähäisiä muutoksia. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitut esisopimukset ja niiden perusteella tehtävät kauppakirjat.

Kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja Peab Oy ovat allekirjoittaneet 3.4.2019 tontteja 10637/1 ja 2 koskevat kiinteistökauppojen esisopimukset.

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä osapuolet tekevät mainitun tontin kauppaa koskevan lopullisen kaupan.

Kiinteistökaupan esisopimuksen 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.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella kunkin tontin täysin valmiiksi

kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon esisopimuksen, tarjouspyynnön ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja sen liitteiden (niihin tehtyine tarkistuksineen) sekä kiinteistön kauppa-kirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä ja periä ostajalta sopimussakkoa esisopimuksissa sovitujen 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 10637/1 on merkitty rakennusoikeutta 3 400 k-m² + li 150 k-m². Tontille 10637/2 on merkitty rakennusoikeutta 4 000 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.

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 omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti 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.

Tonttiedot ja tonttien yhdistäminen tonttijaolla nro 13261

Tontin 10637/6 pinta-ala on 2 039 m² ja osoite Sompasaarenlaituri 14/ Kaljaasi Fortunan katu 1. Tontti on merkitty 22.1.2019 kiinteistörekisteriin.

Tontti 10637/6 on muodostettu 14.1.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13261 ohjeellisista kaavatonteista 10637/1 ja 2, joten tonttien yhdistämisessä ei niiden yhteenlaskettu pinta-ala muutu. Samoin tonttijaolla ei muuteta asemakaavaan merkittyä tonttien yhteenlaskettua rakennusoikeutta 7 400 k-m² + li 150 k-m².

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 17.1.2019 (13 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Sumpparille (entinen Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri 14) (Y-tunnus 2951959-4)

- Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-10-637-1, pinta-ala 915 m² ja osoite Sompasaarenlaituri 14 m²) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.1.2019-15.1.2020 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-276).

- Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-10-637-2, pinta-ala 1 124 m² ja osoite Kaljaasi Fortunan katu 5) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.1.2019-15.1.2020 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-277).

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tonttien maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tonttien 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 kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja ehtoja ja periaatteita.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Peab Oy. Tontin 10637/6 suunnittelu on käynnissä ja rakentaminen on tarkoitus aloittaa niin pian kuin mahdollista. Tämän hetkisen tiedon mukaan tontilla voi aloittaa rakentamisen tammikuussa 2020. Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja liiketilaa.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan

- tontille 10637/1 on tarkoitus toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 400 k-m² ja vähintään 150 k-m² liiketilaa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- tontille 10637/2 on tarkoitus toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja 4 000 k-m², josta vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enintään 1 800 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt 24.4.2019 tontin 10637/6 osalta piirustusten tutkimisen, jonka mukaan tontille rakennetaan viisi- ja kaksitoistakerroksinen asuintalo, joiden asuinkerrosala on yhteensä 6559 k-m² ja liiketilan kerrosala 154 k-m². Kerrosala sisältää asuntojen

yhteydessä olevat varastotilat, yhteensä 144 k-m². Asemakaavan salilima 7400 k-m²:n asuinrakennusoikeus ei ylity, liiketilojen kerrosala ylittyy 4 k-m². Maken piirustusten tutkija on toimittanut myöhemmin sähköpostiviestin 13.9.2019, jossa on tarkistettu kerrosalatietoja myös toisen rakennuksen osalta. Tällöin tontille 10637/6 toteutettavien rakennusten asuinkerrosala on yhteensä 7 554 k-m² (sisältää irtaimistovarastoja 157 k-m²) ja liiketilaa 154 k-m².

Rakennusvalvontapäällikkö päätti 27.6.2019 (180 §) myöntää tontille 10637/6 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava asuinkerrosala on 7 397 k-m² ja liiketila 154 k-m². Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras. Asuntojen yhteydessä sijaitsevat irtaimistovarastot 156,64 k-m² on merkitty lisäkerrosalaan lisäyksellä "irtaimistovarasto asunnon yhteydessä", eikä niitä ole lisätty asuinkerrosalamäärään.

Peab Oy:n selvitysten 30.8.2019 ja 10.9.2019 mukaan rakennusluvan mukainen asuinkerrosala 7 397 k-m² muodostuu kerrosalalaskelmista 6 413 k-m² + 984 k-m² sekä sijoittuisi tontille 10637/1 asuintilaa 3 210,87 k-m² (kaavassa 3 400 k-m²) ja liiketilaa 153,65 k-m² (kaavassa 150 k-m²) sekä tontille 10637/2 asuintilaa 4 186,59 k-m² (kaavassa 4 000 k-m²).

Yhtön selvityksen 02.10.2019 mukaan asuntojen yhteydessä olevat irtaimistovarastot 156,64 k-m² sijoittuisivat siten, että tontille 10637/1 sijoittuisi 143,56 k-m² ja tontille 10637/2 sijoittuisi 13,08 k-m².

Tontille 10637/6 toteutetaan 128 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontin kauppahintaa peritään jäljempänä muistiossa tarkemmin mainitun tavoin toteutettavan asuinkerrosalan 7 554 k-m²:n (sisältää irtaimistotilat) ja toteutettavan liiketilan 154 k-m²:n mukaan. Pääsuunnittelija on Jukka Lommi, arkkitehti SAFA Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy .

Tontille 10637/6 on tarkoitus toteuttaa yhteensä 41 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10637/5 ja osin tontin 6 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä noin 81 autopaikkaa). Autopaikkamäärät voivat vielä muuttua korttelissa.

Hitas-sääntely Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiaselvityksen 14.1.2019 mukaan tontille toteutettavien rakennusten 1 ja 2 suunniteltu energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ (E-luku on 78 kWh/(m²vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Peab Oy:n selvityksen 30.8.2019 mukaan tontille toteutettavista omistusasunnoista on perheasuntoja 56 %, joiden keskipinta-ala on 71,3 as-m².

Myyntiperusteet ja kauppahinta

o Kauppahinta

Kaupunginhallituksen päätöksen 7.1.2019 (7 §) ja kiinteistökauppojen esisopimusten (Peab Oy:n ostotarjousten) mukaan tontin 10637/1 asuinrakennusoikeuden (3 400 k-m²) yksikköhinta on 1 580 euroa/k-m² ja liiketilan (150 k-m²) yksikköhinta on 600 euroa/k-m² sekä tontin 10637/2 asuinrakennusoikeuden (4 000 k-m²) yksikköhinta on 1 740 euroa/k-m².

o Kauppahinnan suorittaminen ja kauppahinnan määräytyminen

Kiinteistökauppojen esisopimusten mukaan tonttien 10637/1 ja 2 kauppahinta määräytyy Peabin ostotarjouksissaan ilmoittaman asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja liiketilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) sekä tonttien 1 ja 2 asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavan muutokseen merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella (rakennusoikeuden ylitykset myös huomioidaan).

Tämän vuoksi ostajan kanssa on neuvoteltu tonttien 10637/1 ja 2 yhdistämisen perusteella kiinteistökauppojen esisopimusten ehtoja vastaava ratkaisu (ottaen huomioon ostajan edellä mainittu selvitys kerrosalojen ja asuntojen yhteydessä olevien irtaimistotilojen sijoittumisesta tonteille 1 ja 2), jonka mukaan tontin 10637/6 kauppahinta määräytyy ja suoritetaan seuraavasti:

Tontin kauppahinta on yhteensä 12 699 720 (kaksitoistamiljoonaa kuusisataayhdeksänkymmentäyhdeksäntuhatta seitsemänsataakaksikymmentä) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 12 607 320 euroa ($3\,210\text{ k-m}^2 + 144\text{ k-m}^2 = 3\,354\text{ k-m}^2 \times 1\,580\text{ euroa/k-m}^2 = 5\,299\,320\text{ euroa} + 4\,187\text{ k-m}^2 + 13\text{ k-m}^2 = 4\,200\text{ k-m}^2 \times 1\,740\text{ euroa/k-m}^2 = 7\,308\,000\text{ euroa}$) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 92 400 euroa ($154\text{ k-m}^2 \times 600\text{ euroa/k-m}^2$).

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Lisäkauppahinnan suorittaminen

Kaupungilla on oikeus periä tontista ostajalta edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella kaupungin ja Peab Oy:n välillä 3.4.2019 allekirjoitetun kiinteistönkau-

pan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 7 554 k-m² ja/tai liiketilaa enemmän kuin 154 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

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 päätöksestä ilmeneviä ehtoja.