

Muistio/MIK

Asuntotontin (AK) myyminen määräosin Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:lle, Asunto Oy Helsingin Edisonille, Asunto Oy Helsingin Newtonille sekä FIM Pääomarahastot Oy:n osoittamalle taholle (Sörnäinen, Työpajanpiha, 10575/30)

HEL 2017-011852

- Hakemus** As Oy Helsingin Vanha talvitie 3 (y-tunnus 2961574-6), As Oy Helsingin Edison (y-tunnus 2961570-3), As Oy Helsingin Newton (y-tunnus 2961570-3) ja FIM Pääomarahastot Oy ovat pyytäneet, että kaupunki myisi niille noin 4147 m²:n suuruisen tontin 10575/30.
- Varauspäätös** Catella Property Oy järjesti ostotarjouskilpailun ja myyntiprosessin kaupan kohteena olevan alueen maanvuokraoikeudesta ja rakennuksista kaupungin toimeksiantona. Kaupunki ilmaisi halunsa myydä tontin, mikäli tonttien voimassa oleva asumisen mahdollistama asemakaava nro 12390 toteutetaan. Asemakaava nro 12390 on saanut lainvoiman 2.6.2017. Tontti 10575/30 on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Lehto Asunnot Oy teki kilpailussa korkeimman tarjouksen, minkä perusteella Lehto Asunnot Oy:lle myönnettiin tontin varaus. Kaupunginhallitus hyväksyi tontin varauksen ja sen myyntiä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen 18.6.2018 (442 §).
- Tausta** Tontti 10575/30 on kilpailun järjestämisen aikana ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille. Lehto Asunnot Oy on hankkinut Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin omistukseensa, minkä jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni on kokonaisjakautunut 31.5.2019 kolmeksi yhtiöksi, Asunto Oy Helsingin Edisoniksi, Asunto Oy Helsingin Newtoniksi ja Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3:ksi (myöhemmin ”osapuolet”). Asunto Oy Helsingin Newtonin hanke toteutetaan pääosin FIM Pääomarahastot Oy:n myöhemmin osoittaman tonttirahaston omistamalle tontille.
- Tontti on tarkoitus myydä osapuolille seuraavin määräosin
- | | |
|--|-------------------|
| Asunto Oy Helsingin Edison | 66.900/183.990 |
| Asunto Oy Helsingin Newton | 1/183.990 |
| As Oy Helsingin Helsingin Vanha Talvitie 3 | 41.975,00/183.990 |
| FIM Pääomarahastot Oy myöhemmin nimettävän tonttirahaston lukuun | 75.114/183.990 |
- Kauppahinta** Kauppahinta on 9.210.707 euroa. Kauppahinta jakautuu osapuolten kesken seuraavasti

Asunto Oy Helsingin Edison	3 349 075,00 €
Asunto Oy Helsingin Newton	50,00 €
As Oy Helsingin Helsingin Vanha Talvitie 3	2 101 307,00 €
FIM Pääomarahastot Oy	3 760 275,00 €

Kauppahintoja korotetaan 3 % vuotuisella korolla 9.8.2019 alkaen kaupantekopäivään asti.

Kauppahinta on määritetty rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden 17.661 km² perusteella (asuinrakennusoikeus). Liiketilaja tontille on tarkoitus toteuttaa 738 km².

Edellä mainittuun kauppahintaan sisältyy rakennuslupaan liittyvän selostuksen perusteella määritetty lisäosa 72.407 euroa. Selostuksen mukaan toteutettava asuinkerrosala ylittää kaavanmukaisen kerrosalan 61 km² Kaavanmukaisen kerrosalan ylittävältä osalta kauppahinta on 1 187 euroa kerrosneliömetriltä.

Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa, mikäli Tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin 17 661 km² ja/tai muuta liike-, toimisto tai muuta vastaavaa, ei asumista palvelevaa rakennusoikeutta enemmän kuin 750 km². Lisäkauppahintaa peritään 1 187 euroa kerrosneliömetriltä.

Suunnitelmat Tontille on tarkoitus toteuttaa viisi asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 312 asuntoa. Tontin 30 alueelle toteutetaan osapuolten yhteinen maanalainen parkkilaitos. Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt myöntää Asunto Oy Helsingin Edisonille, Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3:lle, ja Asunto Oy Helsingin Newtonille rakennusluvan 7.11.2019 (223 §).

Asuntohankkeen hallintamuodot

Tontin asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään noin 40 % omistusasuntotuotantona. Säätelymättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa omalle tontilleen.

Hankkeen energiatehokkuus

Ostaja on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavia rakennuksia koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku 80 kWh/(m²vuosi).

Maaperä

Kaupunki ilmoittaa Ostajalle, että Tontin maaperä ja pohjavesi ovat sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantuneet. Tontti kunnostetaan riskinarvioperusteisesti asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräiset kustannukset jaetaan Lehdon ja Kaupungin välillä seuraavasti: Lehto vastaa Tontin ja pysäköintiin osoitetun alueen kaikista poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista purettavan rakennuksen kohdalla nykyisestä maanpinnasta 2,5 metrin syvyyteen asti. Siltä osin, kun rakennuksessa on kellari, vastaa Lehto poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista 1,00 metrin syvyyteen kellarin lattiatasosta alaspäin. Rakennuksen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta Lehto vastaa poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista nykyisestä maanpinnasta 1,00 metrin syvyyteen asti. Sikäli kun Lehdolle tai Ostajalle aiheutuu kustannuksia pohjaveden pilaantumisesta johtuen Tontilla tapahtuvaan asuinrakentamiseen liittyen, vastaa Kaupunki tähän liittyen tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Kaupunki vastaa kunnostukseen liittyvästä jälkitarkkailusta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki vastaa alueen kaikista muista rakentamisen vuoksi poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista seuraavin poikkeuksin: Mahdollisesti vielä löytyvien putkien, johtojen, kanaalien, paalujen yms. poistamisesta vastaa Lehto.

Kaupunki korvaa Lehdon tai Ostajan ilmoituksen perusteella Lehdolle tai Ostajalle edellä sanotut Kaupungin vastuulla olevat ylimääräiset kustannukset Lehdon tai Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista

Rasitteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa määräalan toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Ajoluiskan toteuttaminen ja kustannukset

Kaupun kohteena oleva tontti 91-10-575-30 on osallisena rasitesopimuksessa, joka koskee Työpajanpihankorttelin tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Tontilla 91-10-575-30 on oikeus ryhtyä käyttämään luiskaa rasitesopimuksessa mainituin ehdoin. Rasitesopimus on näiden kauppakirjojen liitteenä.

Rasitesopimuksen mukaan Kaupunki huomioi ajoluiskan toteuttamisen kustannukset tontinluovutuksen yhteydessä. Lehto Asunnot on ilmoittanut vastaavansa tontille 91-10-575-30 jyvitetystä ajoluiskan toteuttamiskustannusten osuudesta. Lehto on 13.12.2019 maksanut puolet (272.000 €) tontin 91-10-757-30 osuudesta, ja maksaa nyt kiinteistökauppojen yhteydessä osuuden loppuosan, 272.000 euroa.

Muut ehdot Kaupunkikirjoihin on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen, ja kiinteistökaupan esisopimusta sekä niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Vuokrasopimuksen päättäminen

Tontin myymisen yhteydessä päätetään Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille vuokratun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10272 tonttien 1 ja 33 (vuokrasopimusnro 22477, kiinteistötunnukset 91-10-272-1 ja 91-10-272-33) vuokrasopimus.

Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni on kokonaisjakautunut 31.5.2019 kolmeksi yhtiöksi, ja että alueen tosiasialliset vuokralaiset Asunto Oy Helsingin Edison, Asunto Oy Helsingin Newton ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3 ovat tontin tulevat omistajat yhdessä FIM Pääomarahastot Oyn osoittaman tonttirahaston kanssa..

(L1110-26)