

**Liite 2 MUISTIO / 24.10.2019**

**Asuntontin (kerrostalo, 3 883 k-m<sup>2</sup>) myyminen As Oy Helsingin Koskelan Vaahteralle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Koskela, tontti 26972/3) sekä tonttia 26972/1 (nykyiset tontit 26972/2-4) koskevan tontinvarausehdon tarkistaminen**

Kappelinpiha 2, Koskelantie 64 B

**Hakemus**

Fira Oy pyytää 27.8.2019 päivätyllä hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi As Oy Koskelan Vaahteralle tontin 26972/3. Hakemuksen mukaan ostajana on Fira Oy:n perustama ja omistama As Oy Koskelan Vaahtera (Y-tunnus 3018007-3). Po. asunto-osakeyhtiö tullaan myymään Avara Oy:lle vain hetki ennen tonttikaupan tapahtumista. Myöhemmin Fira Oy on täsmentänyt, että As Oy:n nimi on As Oy Helsingin Koskelan Vaahtera.

Hakemuksen mukaan tonttikauppa olisi ajoitettava tehtäväksi välittömästi tonttia koskevan rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi. Myöhemmin tarkentunut, että tonttikauppa pyritään tekemään välittömästi tontin 26972/3 myyntiä koskevan päätöksen saatua lainvoiman.

Tontille rakennetaan Avara Oy:n vuokra-asuntokäyttöön 7-kerroksinen kerrostalo.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteelle.

**Varauspätös**

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (§ 691) varata Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaisen asuntontin (AK) tontin 26972/1 Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) osuuskuntamuotoisen sekä vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

-Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo –työryhmän kanssa toteuttamaan kortteliin sijoittuvat kehittämishankkeet varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.

Mikäli jokin kolmesta kehityshankkeesta ei toteutuisikaan, on kaupungilla oikeus osoittaa uusi toimija/varauksensaaja puuttuvalle osalle tonttia koko tontin yhtäaikaisen rakentumisen varmistamiseksi.

-Varauksensaaja on velvollinen esittämään kehittämisteemojen tutkimussuunnitelman Kehittyvä kerrostalo –työryhmän hyväksyttäväksi 30.9.2018 mennessä ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimussuunnitelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimussuunnitelmassa tulee huomioida erityisesti korkealaatuinen asuntosuunnittelu, teknisten ratkaisujen raportointi liittyen korttelin energiaomavaraisuuteen ja geotermisen energian hyödyntämiseen sekä asukaskokemusten seuranta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta).

-Varauksensaaja on velvollinen esittämään kaupungille seurantaraportit käyttäjälähtöisen vuokra-asuntorakentamisen osalta sekä Q-Heat syvälämpömenetelmän osalta.

-Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin 1/3 vuokraoikeusosuuskuntamuotoisena asuntotuotantona ja noin 2/3 sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona, josta omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin puolet.

-Kaava-alueen varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan väestönsuoja-, jäte- ym. tilojen järjestämisestä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

-Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelussa.

-Varauksensaaja on velvollinen soveltuvien osin noudattamaan varauspäätöksen liitteenä 11 olevia Kehittyvä kerrostalo –hankkeen lisäehtoja.

-Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksen osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Varauspäätöksen perustelumuioston mukaan hankkeissa tarkastellaan osuuskuntamuotoista asuntotuotantoa, geotermisen energian hyödyntämistä Q-Heat syvälämpömenetelmällä sekä Liberty Life -konseptia, joka tarjoaa uudenlaisen mallin hyvinvointipalvelujen ja rahoituksen yhdistämiseksi. Q-Heat syvälämpömenetelmä soveltuu suurille kiinteistömassoille, ja sen avulla on tarkoitus tutkia korttelin energiaomavaraisuutta. Mahdollisuuksien mukaan menetelmää pyritään hyödyntämään kaikissa tontille rakennettavissa rakennuksissa.

#### Varauspäätöksen ehdon tarkistaminen

Varauksensaaja Fira Oy on 24.9.2019 päivätyllä hakemuksella pyytänyt edellä kerrotun varauspäätöksen ehtojen muuttamista siten, että Q-Heat –kehittämisteeman toteuttamisvelvollisuus poistetaan. Lisäksi hakemuksessa esitetään, että korttelin 26972 energiatehokkuusvaatimus tulisi nostaa tontinvarausmuistiossa esitetystä tasosta 80 kWh/m<sup>2</sup>/a (B2018) uudisrakentamisen normaaliin vähimmäisvaatimukseen 90 kWh/m<sup>2</sup>/a (B2018).

Fira Oy:n hakemuksen mukaan kortteliin 26972 rakennettavat kaksi osakeyhtiötä sekä osuuskunta ovat käyneet sopimusneuvotteluita Firan koordinoimana yhdessä Q-Heat Oy:n kanssa kuluvan vuoden maaliskuusta syyskuulle saakka. Neuvottelut ovat koskeneet sopimuksen sisältöä liittyen energian hinnoitteluun, toimitusvarmuuteen ja osapuolten vastuisiin. Neuvottelut on kuitenkin lopulta lopetettu tuloksettomina liian suurten näkemyserojen vuoksi. Tämän vuoksi Q-Heat –kehittämisteeman toteuttamisvelvollisuus tulisi poistaa.

Tontinvarausehtojen energiatehokkuusvaatimuksen lieventämisen tarvetta perustellaan sillä, että korttelin 26972 lämmitys tullaan toteuttamaan kaukolämmöllä. Fira Oy:n mukaan muitakin energiatuotantomuotoja tutkittiin, mutta kustannuksiltaan ja toteutukseltaan järkevää vaihtoehtoa ei löytynyt. Kaikki po. korttelin hankkeet on käytännössä myyty jo asiakkaille, joten massiivisiin suunnitelmamuutoksiin ei ole ollut enää mahdollisuutta. Energiatehokkuuksien laskentavasta ja eri energiamuotojen painotuskertoimista johtuen energiatehokkuusluvut tulevat nousemaan siirryttäessä geolämmöstä kaukolämpöön ja tämän vuoksi Fira Oy:n arvion mukaan osassa korttelin taloista vaaditun tason 80 alittaminen voisi koitua merkittäväksi haasteeksi.

Varauspäätöksen 5.11.2018 (§ 691) tontinvarausmuistion (12.6.2018) mukaan ”mikäli joku kolmesta kehityshankkeesta ei toteutuisikaan, on kaupungilla oikeus osoittaa uusi toimija/varauksensaaja puuttuvalle osalle tonttia koko tontin yhtäaikaisen rakentumisen varmistamiseksi”.

Asiassa on 22.10.2019 saatu Kehittyvä kerrostalo –työryhmän lausunto, jonka mukaan ”Q-Heat säilyy Koskelan elinkaarikortteli -hankkeen kehittämisteemana, mutta vain alkuvaiheen osalta, eli työryhmä ei edellytä hankkeelta uusia toimenpiteitä Q-Heatiin liittyen. Työryhmä edellyttää, että Fira Oy toimittaa 24.9. päivätyn hakemuksen liitteessä mainitut viisi raporttia QHeat -teeman alkuvaiheeseen liittyen vuoden 2019 loppuun mennessä. Lisäksi Firan tulee esitellä raportit työryhmälle. Raportit julkaistaan myös Kehittyvä kerrostalo -ohjelman internet-sivuilla.”

Saadun lausunnon perusteella tontit-yksikössä on keskusteltu varausehtojen tarkistamisesta koskien Q-Heat –kehittämisteemaa. Saadun lausunnon, hakemuksen sekä käytyjen keskustelujen perusteella on päädytty siihen, varauspäätöksen ehtoa tarkistetaan Kehittyvä kerrostalo –työryhmän lausunnon mukaisesti siten, että Q-Heat –kehittämisteeman osalta hankkeelta ei edellytetä uusia toimenpiteitä.

Varausvaiheessa tonttiin 26972/1 kohdistui kolme kehittämisteemaa. Tonttijaon myötä tontti 26972/1 on jaettu tonteiksi 26972/2-4. Tonteille 2 ja 4 toteutetaan Kehittyvä kerrostalo –tutkimussuunnitelman mukaiset kehityshankkeet. Tontin 3

osalta Kehittyvä kerrostalo –tutkimussuunnitelman mukaisen Q-Heat –kehittämisteemaan liittyen ei edellytetä uusia toimenpiteitä. Po. tutkimussuunnitelman mukaisella syvälämpöjärjestelmällä oli tarkoitus toteuttaa koko korttelin 26972 pääasiallinen energiantarve. Näin ollen myöskään tonteilla 2 ja 4 ei siten hyödynnetä po. energiamuotoa.

Kehittyvä kerrostalo –työryhmän lausunnon mukaisesti Q-Heat säilyy Koskelan elinkaarikortteli -hankkeen kehittämisteemana, mutta vain alkuvaiheen osalta. Työryhmä ei edellytä hankkeelta uusia toimenpiteitä Q-Heatiin liittyen.

Tonttien 26972/2 ja 4 osalta Kehittyvä kerrostalo -tutkimussuunnitelmaa ja kehittämisteemoja tulee noudattaa. Varausehtojen tarkistamisen myötä myöskään tonttien 26972/2 ja 4 kohdalla ei tulla hyödyntämään Q-Heat -syvälämpömenetelmää.

Sen sijaan Fira Oy:n esittämään ehdotukseen energiatehokkuusvaatimustason lieventämisestä ei voida suostua.

Tontinluovutuksen energiatehokkuusehdot ovat yksi Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman keinoista, joilla kaupunki pyrkii saavuttamaan päästövähennykset käytännössä.

Asuinkerrostalotonttien tontinluovutusehtoihin on sisällytetty kansallista tasoa tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset ja määräysten kehittymistä seurataan. Tontinluovutusehdoilla voidaan vaikuttaa uusien rakennusten energiatehokkuuteen ja edistää niiden energiansäästöä ja –tuotantoa.

Asuinkerrostalotonttien tontinluovutusehdoissa on jo käytössä kansallista tasoa tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset: Rakennusten tulee täyttää B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi). Vuokralaisilta myös edellytetään, että he toimittavat selvityksen vaatimusten toteutumisesta. Lisäksi uusien hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa kannustetaan korkeampaan energiatehokkuuteen sekä hiilineutraalisuutta edistäviin ratkaisuihin. Varauksensaajia pyydetään antamaan näistä selvitys, joka voidaan merkittävässä tapauksissa ottaa huomioon tulevissa asuntotonttihauissa.

Kyse on siten kaikkia kerrostalohankkeita koskevasta tontinvarausehdosta. Poikkeamisen perusteeksi ei riitä se, että hankkeen suunnitelma korttelin lämmittämisestä geolämmöllä ei toteudu. Muidenkaan hankkeiden osalta po. perustetta ei voitaisi käyttää energiatehokkuusvaatimuksen lieventämiseksi.

Kaupunginvaltuuston 14.12.2016 hyväksymän ja 27.1.2017 lainvoimaiseksi tulleen Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 mukaan tontti 26972/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 12 300 k-m<sup>2</sup>.

Tonttijaon nro 13330 myötä tontti 26972/1 on jaettu tonteiksi 26972/2-4. Nyt myytävän tontin 26972/3 pinta-ala on 1 813 m<sup>2</sup> ja osoite Kappelinpiha 2. Tontin rakennusoikeus on 3 830 k-m<sup>2</sup> (jyvitetty kaavatontin yhteisestä rakennusoikeudesta 12 300 k-m<sup>2</sup>). Rakennusoikeutta käytetään 3 883 k-m<sup>2</sup>, joten rakennusoikeuden määrä ylittyy 53 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.8.2019.

Asemakaavan mukaan kortteleiden 26961 ja 26964-26972 lukuun ottamatta tontteja 26967/2 ja 3 vapaa-ajantilat tulee sijoittaa keskitetysti tontilla 26963/1 (AH/s) olemassa olevaan rakennukseen ja tontilla 26970/1 (AK/s) olemassa olevan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Asemakaavan mukaan kortteleiden 26965 ja 26971 pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontille 26972/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa tontin 26972/1 alueella on kannen alainen tila (pka), jonne saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja yhteistiloja yhteen tai kahteen tasoon. Kannenalaisiin pysäköintitiloihin johtava ajoaukko tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Likimääräinen sisäänajo kannen alaisiin pysäköintitiloihin on osoitettu Kappelinpihalta (pp/t/h).

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/135 k-m<sup>2</sup>.

#### Lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 20.6.2019 ( 175 §) vuokrata lyhytaikaisesti tontin 26972/3 rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.5.2019 – 15.5.2020.

#### Poikkeamispäätös

Varauksensaajalle on 9.9.2019 (95 §) myönnetty poikkeamispäätös (asiointitunnus LP-091-2019-03864, hankenumero 5046\_59) koskien korttelin 26972 tontteja 2, 3 ja 4.

Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty tontille 26972/3 toteutettavan hankkeen osalta poikkeukset asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä, kattokaltevuudesta sekä rakennusalan ylittämisestä.

#### Ostaja

Ostajana on As Oy Helsingin Koskelan Vaahtera (Y-tunnus 3018007-3). Po. yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 23.9.2019.

Tonttia 26972/3 koskevan hakemuksen mukaan As Oy Helsingin Koskelan Vaahtera on Fira Oy:n perustama ja omistama. Fira Oy myy As Oy Helsingin Koskelan Vaahteran Avara Oy:lle heti rakennusluvan lainvoimaistuttua 11.11.2019.

#### Piirustukset

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt piirustusten tarkastamisen 17.9.2019. Hyväksynnän mukaan rakennusoikeutta käytetään 3 881 k-m<sup>2</sup>. Piirustusten hyväksymisen jälkeen kerrosalat ovat täsmentyneet ja rakennusvalvonnan lomakkeen mukaan rakennusoikeuden määrä on 3 883 k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta määräytyy tämän perusteella.

#### Suunnitelmat

Tontille 26972/3 rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-eh-toja 77 kpl. Arvioitu rakentamisen aloitusajankohta on 11/2019.

#### Rakennuslupa

Tontille 26972/3 on myönnetty rakennuslupa 10.10.2019 (§ 189) (tunnus: 26-2448-19-A, LP-091-2019-03577).

#### Energiatehokkuus

11.10.2019 päivätyn energiatodistuksen mukaan tontille toteutettava rakennus täyttää varausehtojen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

#### Maaperätiedot

Myytavällä kiinteistöllä on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ehto päätöksen liitteessä 1.

#### HSY:n sekavesiviemäri:

Ostajan on suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitava Koskelantiellä tontin 26972/3 vieressä sijaitsevan sekavesiviemärin painumariski ja noudatettava HSY:n edellyttämiä toimenpiteitä putken toiminnan turvaamiseksi.

#### HSY:n sekavesiviemärin suojaaminen ja kustannusten korvaaminen

Korttelin 26972 vieressä Koskelantiellä sijaitsee HSY:n sekavesiverkoston 1400 mm:n runkolinja. Alueen geotekniikasta ja runkolinjan suuresta koosta johtuen

po. sekavesiviemärin suojaaminen ja toiminnan varmistaminen aiheuttavat Koskelantien varrella sijaitsevien kortteleiden 26962 ja 26972 tonttien uudisrakennushankkeille erityisen merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia.

Kaupunki korvaa tonttien 26972/2-4 vuokralaiselle ja/tai Ostajalle po. sekavesiviemärin suojaamisesta ja toiminnan varmistamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Korvattavista kustannuksista on sovittava erikseen Kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisten kustannusten korvaamisesta ja näitä koskevan sopimuksen hyväksymisestä tehdään erillinen päätös. Ylimääräiset kustannukset korvataan kauppakirjan liitteessä 1 esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Ehto on päätöksen liitteessä 1.

#### Pääsuunnittelijan ja viite- ja konseptisuunnitelmien hyväksyminen

Hankkeelta on saatu sähköpostitse 13.8.2019 tieto, että alueryhmää ei ole tarvetta järjestää korttelin 26972 osalta. Hanke on sopinut asiasta kaupunginkansliain projekti-insinöörin kanssa. Sähköpostin liitteenä on toimitettu selvitys korttelin 26972 rakennettavuuteen liittyvien asioiden tilanteesta ja niihin liittyvistä ratkaisuista.

Hankkeen pääsuunnittelija sekä suunnitelmat on hyväksytty sähköpostitse 16.10.2019.

#### Kehittyvä kerrostalo –työryhmän lausunto:

Kehittyvä kerrostalo –työryhmä on 22.10.2019 antanut lausunnon, jonka mukaan Q-Heat säilyy Koskelan elinkaarikortteli -hankkeen kehittämisteemana, mutta vain alkuvaiheen osalta, eli työryhmä ei edellytä hankkeelta uusia toimenpiteitä Q-Heatiin liittyen. Työryhmä edellyttää, että Fira Oy toimittaa 24.9. päivätyn hakemuksen liitteessä mainitut viisi raporttia QHeat -teeman alkuvaiheeseen liittyen vuoden 2019 loppuun mennessä. Lisäksi Firan tulee esitellä raportit työryhmälle. Raportit julkaistaan myös Kehittyvä kerrostalo -ohjelman internet-sivuilla.

#### Perheasuntovaatimus

Vuokra-asuntojen osalta ei noudateta perheasuntovaatimusta.

#### Autopaikat

Tonttia koskevan 9.9.2019 (95 §) myönnetyn poikkeamispäätöksen, asemakaavan muutoksen nro 12389 kaavamääräysten ja 10.10.2019 myönnetyn rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (27 kpl) tulee sijoittaa kortteliin 26972

kannen alle sijoitettavaan pysäköintilaitokseen. Ostaja on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät tontin 26972/3 asukkaiden käytössä.

Kannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan korttelin 26972 tonttien 2-4 lisäksi myös kortteleiden 26965 ja 26971 velvoiteautopaikat. Po. pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen käytöstä, huollosta, kunnossapidosta, uudistamisesta, peruskorjauksesta ja muusta vastaavasta tulee tonttien 26972/2-4 sekä kortteleiden 26965 ja 26972 tonttien sopia keskenään.

Kaupunki ei vastaa edellä mainitusta sopimuksesta tai mistään autopaikkojen järjestämisestä, suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Tarkemmin ehdosta päätöksen liitteessä 1.

#### Johdot

Kaupunki ilmoittaa, että tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia ja käytöstä poistettuja kunnallisteknisiä johtoja ja viemäreitä. Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin kustannuksellaan selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista kaupunkimittauspalvelulta.

Tarkemmin johtoja ja johtosiirtoja koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Kortteleiden 26972, 26965 ja 26971 tonttien välinen yhteisjärjestelysopimusluonnos on laadittu. Yhteisjärjestelysopimuksessa on tarkoitus sopia muun muassa korttelin 26972 tonttien pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta ja kustannuksista sekä sinne sijoitettavista kortteleiden 26965 ja 26971 pysäköintipaikoista. Lisäksi yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan korttelin 26972 tonttien välisistä asioista, kuten jätehuoneesta, kulkuyhteyksistä ja hulevesien johtamisesta piha-alueella.

Lisäksi ostaja on velvollinen sopimaan tarvittaessa väestönsuojatilojen järjestämisestä sekä kaikista muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

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



Ostaja on velvollinen esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi. Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien vuokratonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin.

Kaupunki ei vastaa mainituista sopimuksista aiheutuvista velvollisuuksista, eikä kustannuksista.

Tarkemmin rasitteita koskevista ehdoista päätöksen liitteessä 1.

Myyntiperiaatteet, kauppahinta ja kauppahinnasta tehtävä vähennys

- Myyntiperiaatteet

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.6.2019 (342 §) vahvistaa Helsingin Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavan tontin myyntiperiaatteet po. päätöksen liitteen 1 mukaisesti.

Samassa yhteydessä kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön myymään Helsingin Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavan tontin po. päätöksen liitteen 1 mukaisesti.

Myyntiperiaatepäätöksen liitteen 1 mukaan

1

Asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavan sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin kauppahinta on sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta vähintään 825 euroa/k-m<sup>2</sup> 31.12.2019 saakka.

2

1.1.2020 alkaen kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

3

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

4

Tontin kauppakirjaan tullaan ottamaan ehto siitä, että tontille rakennettavat asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien.

5

Myytävän tontin 26972/1 tai siitä muodostettavan tontin lopullisesta kauppahinnasta vähennetään kortteliin 26972 toteutettavien, kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka arvioi ulkopuolinen asiantuntija.

- Kannenalaisten pysäköintipaikkojen omakustannusperusteinen hinta

Asemakaavamääräyksen mukaan kortteleiden 26965 ja 26971 pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontille 26972/1 rakennettavaan (kannenalaiseen) pysäköintilaitokseen.

Tontin 26972/3 kauppahinnasta vähennetään kortteliin 26972 toteutettavien, kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka on arvioinut ulkopuolinen asiantuntija. Näitä ns. rasitepaikkoja toteutetaan 22 kappaletta.

Arvio on tilattu ja saatu FMC Laskentapalveluilta. FMC Laskentapalveluiden kustannus selvityksen mukaan 22 rasiteautopaikkojen omakustannusperusteinen hinta on 988 284 euroa (sis. alv. 24 %). 22 rasiteautopaikan omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa on tämän perusteella laskettuna 797 003 euroa, pyöristettynä lähimpään euroon. Arvonlisäveron määrä (24 %) on 191 281 euroa, pyöristettynä lähimpään euroon.

Po. arvio on valmistelijalla.

- Kauppahinta ja kauppahinnasta tehtävä vähennys

Rakennusluvan mukaan tontin 26972/3 rakennusoikeus on 3 883 k-m<sup>2</sup>. Edellä kerrotun myyntiperiaatepäätöksen mukaan sääntelemättömänä vuokra-asunto tuotantona toteutettavan tontin kauppahinta on sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta vähintään 825 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin näin laskettu kauppahinta on 3 203 475 euroa. Kauppahinta 3 203 475 euroa muodostuu seuraavasti:

-2 215 191 euroa, joka maksetaan kaupantekotilaisuudessa

- 797 003 euroa (alv. 0), joka vastaa autopaikkojen omakustannusperusteista hintaa, jonka Ostaja suorittaa luovuttamalla Kaupungille rasisiteena pysyvän käyttöoikeuden 22 rasisiteautopaikkaan

- 191 281 euroa (alv. 24 %), joka jää velaksi. Tämä osuus vastaa autopaikkojen omakustannusperusteisen hinnan arvonlisäveron osuutta.

(2 215 191 euroa + 797 003 euroa + 191 281 euroa = 3 203 475 euroa)

Edellä mainitusta kauppahinnasta 3 203 475 euroa vähennetään kaupunkiympäristölautakunnan 11.6.2019 (342 §) hyväksymien myyntiperiaatteiden mukaisesti kortteliin 26972 toteutettavien ja kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen (22 kpl) arvioitu omakustannusperusteinen hinta, jonka on arvioinut ulkopuolinen asiantuntija. Tätä vähennystä vastaan Ostaja luovuttaa Kaupungille / sen määräämälle pysyvän käyttöoikeuden rasisiteena mainittuihin 22 autopaikkaan. Asiasta sovitaan erikseen rasisite-/yhteisjärjestelysopimuksella.

Ulkopuolisen asiantuntijan (FMC Laskentapalvelut) laatiman kustannus selvityksen mukaan 22:n rasisiteautopaikan omakustannusperusteinen hinta on 988 284 euroa (sis. alv. 24 %). 22 rasisiteautopaikan omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa on tämän perusteella laskettuna 797 003 euroa, pyöristettynä lähimpään euroon. Arvonlisäveron määrä (24 %) on 191 281 euroa, pyöristettynä lähimpään euroon. Kauppahinnasta 3 203 475 euroa vähennetään autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa.

Tontin kauppahinta on edellä kerrotun vähennyksen jälkeen (3 203 475 – 797 003) 2 406 472 (kaksimiljoonaa neljäsataakuusituhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi) euroa.

Koska autopaikkojen arvonlisäverokohtelun osalta hankitaan myöhemmin erikseen ulkopuolisen asiantuntijan arvio, menetellään kauppahinnan osalta seuraavasti:

-ostaja maksaa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä 2 215 191 (kaksimiljoonaa kaksisataaviisitoistatuhatta satayhdeksänkymmentäyksi) euroa

-kauppahinnasta jää velaksi 191 281 euroa, joka vastaa arvonlisäveron (24 %) osuutta.

(2 215 191 euroa + 191 281 euroa = 2 406 472 euroa)

Autopaikkojen arvonlisäverokohtelusta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö päättää erillisellä päätöksellä, että

tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta, joka sisältää arvonlisäveron (24 %), jolloin Ostajan ei tule maksaa edellä mainittua velaksi jäänyttä arvonlisäveron (24 %) osuutta

tai vaihtoehtoisesti, että

tontin kauppahinnasta tulee vähentää autopaikkojen omakustannusperusteinen hinta ilman arvonlisäveroa, jolloin edellä mainittu velaksi jäävä arvonlisäveron määrää vastaava kauppahinnan osuus 191 281 euroa tulee maksaa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnasta autopaikkojen omakustannusperusteita hintaa vastaava vähennys on osa kauppahintaa.

Kauppaa tarkistava päätös tehdään heti, kun autopaikkojen arvonlisäverokohtelua koskeva asia selviää.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen Paviljonkikujan korttelit 26963/1, 26964/1, 26965/1, 26966/1, 26969/1, 26970/1 ja 26971/1 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 5.11.2018 (§ 691) luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Korttelit, joiden pysäköintipaikkoja sijoitetaan tontin 26972/1 (nykyiset tontit 26972/2-4) kannenalaiseen pysäköintilaitokseen, sijaitsevat po. varausalueella. Tarkoitus on, että tontin 26972/3 kauppahinnasta vähennettävä, kortteleita 26965 ja 26971 palvelevien kannenalaisten pysäköintipaikkojen arvioitu omakustannusperusteinen hinta, perittäisiin myöhemmin Paviljonkikujan kortteleiden toteuttajalta. Korttelin 26972/2-4 sekä kortteleiden 26965 ja 26971 tonttien välillä tehdään rasitesopimus, jolla sovitaan 22 rasiteautopaikan käytöstä, kustannusten jaosta sekä muista tarvittavista seikoista.

- Kauppahinnan maksaminen ja omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen

Kauppahinta 3 203 475 euroa maksetaan kahdessa erässä seuraavasti:

-Ostaja maksaa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä 2 215 191 (kaksimiljoonaa kaksisataaviisitoistatuhatta satayhdeksänkymmentäyksi) euroa

-797 003 euroa (alv. 0 %), joka vastaa autopaikkojen omakustannusperusteista hintaa, Ostaja suorittaa luovuttamalla Kaupungille / sen määräämälle rasitteena pysyvän käyttöoikeuden 22 rasiteautopaikkaan

-kauppahinnasta jää velaksi 191 281 euroa, joka vastaa arvonlisäveron (24 %) osuutta

Omistus- ja hallintaoikeus Tonttiin siirtyy Ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaupunginlle vahvistetaan kiinteistöpanttioikeus maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi Tonttiin kauppakirjan ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

- Lisäkauppahinnan suorittaminen

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien rakennuksen pääkäyttötarkoituksen ulkopuolisten tilojen rakentamisen.

#### Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ehtoja sekä velvoite pitää asunnot vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien. Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.