

MUISTIO 31.5.2018/KB

Asuntotontin (kerrostalo, 6 280 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Goldfingerille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20067/3)

HEL 2018-006282

Bahamankatu

Hakemus

Peab Oy c/o Asunto Oy Helsingin Goldfinger pyytävät 21.5.2018 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Goldfingerille Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20067/3.

Varauspäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestetyn tarjouskilpailun perusteella myymään mm. tontin 20067/3 tai siitä muodostettavan tontin Peab Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun.

Nyt puheena olevan tontin 20067/3 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) 20067/3. Tontin 20067/3 asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 6 200 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 12.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap /asunto. Autopaikat sijoitetaan maanpäälliseen pysäköintitaloon LPA-1 –tontille 20068/1, joka toteutetaan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta.

Tontin 20067/3 pinta-ala on 941 m² ja osoite Bahamankatu. 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.

Energiatehokkuus selvitys

Ostajan toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on 113 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan C vaatimukset vuoden 2013 määräysten tasossa.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Rakennusluvan mukaan tontille 20067/3 toteutettavan rakennuksen kerrosala on yhteensä 6 280 k-m². Tontille toteutetaan yhteensä 109 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 47,03 h-m². Tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta, ennen kuin asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on päättänyt hyväksyä kohteen rakennuslupasuunnitelmat.

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään mm. tontin 20067/3 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 20067/3 kauppahinta määräytyy seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- Tontin 20067/3 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 huoneistoluetteloinen 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 kolmekymmentäyhdeksänmiljoonaa kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta kahdeksansataakuusitoista (39 087 816,00) euroa, jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuu edellä

mainitun prosenttiosuuden perusteella kaksitoistamiljoonaa kolmesataaneljäkymmentäkaksituhatta seitsemänsataaviisikymmentäyhdeksän euroa ja seitsemänkymmentä senttiä (12 342 759,70).

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 Goldfinger (Y-tunnus 2812482-2) on merkitty kaupparekisteriin 21.2.2017.

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.