



§ 711

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavalle asuinkerrostalotontille (AK) 49291/2 (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2024-008685 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy Helsingin kaupungin Laajasalon asemakaavaan nro 12130 sisältyvän sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan asuinkerrostalotontin (AK) 49291/2 seuraavin periaattein:

- Tontin (AK) 49291/2 myyntihinta perustuu kerrosneliömetrikohtaisiin yksikköhintoihin 1 143 euroa asuintilan osalta ja 350 euroa liike- tai muun vastaavan tilan osalta.
- Tontin (AK) 49291/2 kauppahinta saadaan kertomalla tontin toteutunut kerrosala edellä mainituilla yksikköhinnoilla. Toteutetusta kerrosalasta riippumatta kauppahinta määritellään kuitenkin aina vähintään asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan. Mikäli 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.
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että parvitiilojen kerrosala luetaan mukaan kohteen asuinrakennusalaan ja mainittu kerrosala kuuluu kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuteen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön päättämään lopullisesta myynnistä koskien tonttia (AK) 49291/2 noudattaen edellä kohdassa A mainittuja periaatteita sekä kaupungin tavanomaisesti käyttämiä asun-



totonttien kiinteistökaupan ehtoja ja toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä tarkentavia kauppahinnan määräytymistä ja maksamista koskevia ehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Laajasalon Kruunuvuorenrannan vapaarahoitteisena sääntelemättömän tuotantona toteuttava asuinkerrostalotontti (AK) 49291/2 tullaan myymään tontin varauksensaajan Bonava Suomi Oy (Y-tunnus 2726714-3) perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Helsingin Renatalle (Y-tunnus 2961262-5). Myyntiä varten tontille esitetään vahvistettavaksi myyntiperiaatteet.

Kauppahinta esitetään määräytyväksi asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhinnan 1 143 euroa/k-m² ja liikerakennusoikeuden osalta yksikköhinnan 350 euroa/k-m² mukaan. Hyväksytyjen suunnitelmien ja rakennusluvan mukaan tontille (AK) 49291/2 on tarkoitus toteuttaa rakennusoikeutta yhteensä 5 450 k-m², josta asuinrakennusoikeutta on yhteensä 5 348 k-m² ja liikerakennusoikeutta yhteensä 102 k-m².



Edellä mainituin perustein laskettu tontin (AK) 49291/2 kauppahinta olisi siten yhteensä kuusimiljoonaa sataneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataakuusikymmentäneljä (6 148 464) euroa (asuinrakennusoikeus 6 112 764 euroa ja liikerakennusoikeus 35 700 euroa).

Esittelijän perustelut

Taustaa ja varauspäätös

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan asunto- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan kaksivaiheisen laatu- ja hintakilpailun, jonka voittaja ratkaistiin 2019 toukokuussa. Kaksivaiheisen kilpailun voittajaksi valittiin kilpailuohjelman mukaisesti korkeimman tarjouksen tehnyt toimija.

Kilpailussa toiseksi sijoittui vain niukasti hintakilpailussa voittajalle hävinnyt Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy yhteisellä kilpailutyöllään. Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun tuomaristo yksimielisesti totesi, että kyseinen ehdotus on erittäin korkeatasoinen ja katsoi, että tontin varaamista laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi muualta voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna.

Kaupunginhallitus on varannut 4.6.2018 (409 §) tekemällä päätöksellään laatu- ja hintakilpailuun alkuperäisten kilpailukortteleiden 49288 ja 49289 kanssa samanaikaisesti myös kilpailukortteleiden viereisen korttelin 49291.

Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n toiseksi sijoittuneen kilpailutyön on todettu sopivan erittäin hyvin kortteliin 49291 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle, minkä vuoksi kaupunginhallitus on varannut päätöksellään 31.1.2022 (86 §) Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle asunto- ja yhteispihakorttelin 49291 sekä pysäköintikorttelin 49301 muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalueen mukaisen korttelin tontille 49291/2 tulee toteuttaa vaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).
- Tontti 49291/2 tullaan luovuttamaan myymällä. Tonttia koskevat luovutusperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin myyntiesityksen laadinnan yhteydessä.
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueella sijaitsevien kaavaan merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen vähintään 200 k-m² kaavaan merkitsemätöntä liiketilaa. Vähintään osan liiketilasta tulee mahdollistaa ravintolan tai kahvilan sijoittumisen.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Laajasaloon, Kruunuvuorenrannan alueelle on laadittu asemakaava nro 12130, joka on saanut lainvoiman 22.11.2013. Asemakaavan nro 12130 mukaan tontti 49291/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 1 438 m² ja rakennusoikeus on 5 100 k-m².

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2023.

Rakennuslupa ja suunnitelmat

Asuntotontti (AK) 49291/2 vuokrattiin lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten vuoden 2023 keväällä.

Hankkeen piirustukset on hyväksytty tontit-yksikössä ja hanke on saanut rakennusluvan (lupatunnus 49-1146-24-A). Piirustusten mukaan tontille toteutetaan asuinkerrosalaa yhteensä 5 348 k-m². Lisäksi rakennetaan puolet varauspäätöksen kortteliin edellyttämästä liiketilasta (200 k-m²). Hankkeen autopaikat sijoittuvat korttelin 49291 yhteispihantontin (AH) 1 kannen alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Maaperä

Tontilla (AK) 49291/2 ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 103 § YMK 2009-702 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Laajasalon öljysatama-alue, Loppuraportti, kunnostuksen II- ja III-vaihe, FCG Finnish Consulting Group Oy, 30.6.2011. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 1.9.2011 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Kauppahinnan määräytyminen

Tontti myydään markkinahintaan. Tontin (AK) 49291/2 kauppahinnan esitetään määräytyväksi asuinrakennusoikeuden osalta hankkeen (Bonava Suomi Oy) kilpailun yhteydessä kohteesta tarjoaman kerrosneliömetrikohtaisen yksikköhinnan 1 143 euroa/k-m² mukaan. Liikerakennusoikeuden osalta kerrosneliömetrikohtaiseksi yksikköhinnaksi esitetään 350 euroa/k-m².

Myyntihinnan markkinaehtoisuus on varmistettu tilaamalla kahdelta riippumattomalta arvioitsijalta arviolausunnot (03/2023 ja 04/2024) asuntotontin (AK) 49291/2 eri pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuksien arvosta.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että parvitulojen kerrosala luetaan mukaan kohteen asuinrakennusalaan ja mainittu kerrosala kuuluu kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuteen. Edelleen todetaan, että kauppahinta määräytyy vähintään tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaan. Mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, määräytyy kauppahinta toteutetun kerrosalan mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kiinteistökaupassa määritellyn kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän kerrosalaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuinrakennusoikeuden yksikköhintoja.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien myyntiehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Valtiontukiarviointi

Kaupan valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla kiinteistön markkina-arvo. Kauppahinta on markkinaehtoinen, joten ostaja ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Tontin kauppahinta

Edellä tässä esityksessä esitetyin perustein laskettu tontin (AK) 49291/2 kauppahinta olisi yhteensä kuusimiljoonaa sataneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataakuusikymmentäneljä (6 148 464) euroa (asuinrakennusoikeus 6 112 764 euroa ja liikerakennusoikeus 35 700 euroa).

Toimivalta



10.12.2024

Hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kaupahinnan ollessa yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia