

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin myyminen (kerrostalo, 2 754 k-m² + li 150 k-m²) FIM Tonttirahasto I Ky:lle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10633/4)

Aallonhalkoja 7

Hakemus Rakennusliike Lapti Oy pyysi 25.4.2018 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyynille tontin 10633/4 kesäkuussa 2018.

Rakennusliike Lapti on toimittanut 26.6.2018 uuden hakemuksen, jossa pyydetään kaupunkia myymään edellä mainittu tontti vuokratonttimallilla FIM Tonttirahasto I Ky:lle. Kauppa on tarkoitus tehdä syyskuussa 2018.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus ja hakemuksen tarkistus esitetään nähtäväksi päätöksentekijälle ja liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/ 1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m²) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) hakuohjeen: "Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015" ja järjestää mainituilla kortteilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa kortteleiden tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille ta-
hoille.

Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho sai valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman korttelin 10631, 10633 vai 10635 asuntotonteille 1 - 4. Menettelyssä toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho sai valita tämän jälkeen korttelin, jolle laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotonteille.

Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) Sompasaaren asuinkorttelia 10633 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen ohjeellisten kaavatonttien (AK) 10633/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (Y-tunnus 0788291-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 4 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitut ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (129 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa päätöksen liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen koskien tontteja 10633/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä muutoin päätöksessä mainituin ehdoin.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy ovat allekirjoittaneet 21.12.2016 tontteja 10633/1 - 4 koskevan toteutussopimuksen ja tontteja 10633/2 ja 4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Toteutussopimuksen 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.

Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunniteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin

laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Rakennusliike Lapti Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Rakennusliike Lapti Oy on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannelalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Rakennusliikeltä sopimussakkoa toteutus- ja esisopimuksessa ja esisopimuksessa 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 10633/4 on merkitty rakennusoikeutta 2 750 k-m² + li 150 k-m².

AK- ja AKS-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.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

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 omistus-asunnoissa. 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 vähin-

tään 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.

Tonttitiedot

Tontti 10633/4 on merkitty 25.10.2016 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 899 m² ja osoite Aallonhalkoja 7.

Lyhytaikainen vuokaus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 28.11.2017 (75 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyynille (Y-tunnus 2799782-4) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10633 tontin 4 (pinta-ala 899 m², osoite Aallokonhalkoja 7) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2017-30.11.2018 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-234).

Ostaja

Ostajana on FIM Tonttirahasto I Ky. Tonttirahasto vastaa kauppahinnan suorittamisesta. Lisäksi rahastolla on myötävaikutusvelvollisuus siihen, että Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyyni ja Rakennusliike Lapti Oy voivat täyttää kauppakirjan velvoitteet suhteessa kaupunkiin kauppakirjassa mainitulla tavalla.

Maaperätiedot

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen/toteuttajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Rakennusliike Lapti Oy. Tontin 10633/4 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa joulukuussa 2018.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on todennut 17.4.2018, että tontille 10633/4 rakennetaan kuusikerroksinen talo, jonka asuinkerrosala on 2 754 k-m² ja liiketilan 145 k-m². Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus 2 900 k-m² ei ylity.

Hankkeen mukaan rakennuslupahakemus on jätetty joulukuussa 2017, mutta rakennuslupaa ei ole vielä myönnetty. Rakennuslupahakemukseen liitetyn kerrosalalaskelman 31.1.2018 mukaan tontille 10633/4 toteutettava asuinkerrosala on 2 754 k-m² (kaavassa 2 750 k-m²) ja liiketilaa 145 k-m² (kaavassa 150 k-m²). Tontille 10633/4 toteutetaan 39 vapaarahoitteista omistusasuntoa ilman Hitas-ehtoja (keskipinta-ala on 59 as-m²). Tontin kauppahinta peritään toteutettavan asuinkerrosalan ja kaavaan merkityn liiketilan mukaan. Pääsuunnittelija on Antti Lehto Serum Arkkitehdit Oy.

Tonttia 10633/4 varten tulee rakentaa 16 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10633/5 ja osin tonttien 10633/1- 4 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 61 autopaikkaa, 65 %).

Hitas-sääntely Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennuslupaan liitettävän energiaselvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku 117 m²/kWh/vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Sompasaaren hakualueella vapaarahoitteisten omistusasuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Tontilla 10633/2 perheasuntojen osuus asuinhuoneistoalasta alittaa vaaditun määrän noin 2 prosentilla, mutta vastaavasti tontilla 4 määrä ylittyy, joten yhden asunto-osakeyhtiön muodostavat tontit täyttävät yhteenlaskettuna vaatimuksen (noin 53 %). Perheasuntojen suunnitelmien mukainen keskipinta-ala on noin 87 m². Kaupunki on hyväksynyt mainitun poikkeaman.

Myyntiperusteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuusto päätöksen 11.5.2016 (129 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 10633/4 asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 300 euroa/k-m² ja liiketilojen 500 euroa/k-m².

Tontin kauppahinta määräytyy mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutettavan asuinkeuhualan 2 754 k-m²:n ja kaa-vaan merkityn liiketilan 150 k-m²:n mukaan. Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 3 655 200 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 3 580 200 euroa (2 754 k-m² x 1 300 euroa/k-m²) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 75 000 euroa (150 k-m² x 500 euroa/k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Helsingin kaupungin ja Rakennusliike Lapti Oy:n välillä 21.12.2016 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Lisäkauppahinnan suorittamisesta vastaa Rakennusliike Lapti Oy. Kaupungilla ei ole oikeutta periä lisäkauppahintaa FIM Tonttirahasto I Ky:ltä, eikä Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyyniltä.

Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Tyynille velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa

Kalasadaman Sompasaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan mainittu asunto-osakeyhtiö on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasadaman 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 Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ja kauppakirjasta ilmeneviä ehtoja.