

Liite 2 Muistio

Asuntotontin (kerrostalo, 3 050 + li300 k-m²) myyminen Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastolle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Pasila, Postipuiston pohjoisosa, tontti 17115/4)

Rullakkokuja 1, Rullakkokatu 3,

Hakemus

Rakennusliike Evälahti Oy pyytää 10.9.2020 toimitetulla hakemuksella, että kaupunki myisi Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto:lle asuinkerrostalotontin (AK) 17115/4.

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan

hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Korttelit jaettiin kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluivat korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3). Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa hakualueiden 1 - 3 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varasi hakualueiden 1 - 3 tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille siten, että hakualueiden 1 - 3 ensimmäisenä toteutettavan korttelin tontit varattiin siten, että toteuttajan/toteuttajaryhmän kanssa laadittiin niistä toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä toisena toteutettavan korttelin tontit ehdollisesti siten, että korttelin toteuttajalle myönnettiin niihin tietyin edellytyksin toteutusoptio.

Hakumenettelyssä tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunniteltujen tonttien 17115/2, 4 - 7 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 1 osallistuneen Rakennusliike Evälahti Oy:n (Y-tunnus 0158992-9) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuk-

sessä sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Rakennusliike Evälahti Oy:n tulee toteuttaa tontille 17115/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 050 k-m², monikäyttötilaa vähintään 300 k-m². Yhtiö ostaa tontin 17115/4 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilan 400 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 2,5 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään suunnitellut tontit 17115/2 ja 4 - 7 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Evälahti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Samalla se päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään kauppakirjat edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kaupunki ja Rakennusliike Evälahti Oy ovat allekirjoittaneet 27.2.2018 tontteja 17115/2 ja 4 - 7 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteutamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tontin myymistä ja ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoa ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Rakennusliike Evälahti Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakentamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Rakennusliike Evälahti Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Rakennusliike Evälahti Oy on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin myynnistä sekä periä Rakennusliike Evälahti Oy:ltä sopimussakkoa kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17115/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 050 k-m² ja lisärakennusoikeus myymälä-, monikäyttö- ja päiväkotitiloja varten 300 k-m².

Asemakaavassa tontin 17115/4 alueella on pihakansi (pka), jonka alapuolelle saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja, sekä rakennusalan osa (mk), jolle tulee sijoittaa monikäyttötilaa liike-, toimisto-, ravintola-, työ- tai vastaavia tiloja varten rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Lisäksi tontin alueella on pihakannelle johtava ajoluiska, jonka sijainti on ohjeellinen sekä arkadi (ark), jonka alle tulee jäädä vähintään 3,0 m vapaata tilaa.

Asemakaavan mukaan korttelin 17115 autopaikat tulee rakentaa keskitettyinä korttelikohtaisesti pihakannen alle. Kansirakenteissa on otettava huomioon pelastusajoneuvojen paino. Pihakannen alaiset pysäköintitilat saa rakentaa yhtenäisenä ilman tontin rajaseinää. Mikäli rajaseinä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pihakannen alaisiin pysäköintitiloihin saa kulkea naapuritonttien kautta. Autopaikka voi sijaita toisella tontilla samassa korttelissa.

Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/135 k-m² ja myymälä, monikäyttö- ja liiketilojen osalta vähintään 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/liiketila. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Vapaa-ajan tiloista osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueen 17118 yhteisrakennukseen.

Korttelin 17115 sisäpihan/pihakannen on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Pihakansi on rakennettava viereiseen piha-alueeseen liittyväksi. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Huoltoajo tonteille toisen tontin kautta on sallittu.

Tonttiedot

Tontin 17115/4 pinta-ala on noin 1 195 m² ja osoite Rullakkokuja 1, Rullakkokatu 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.4.2020.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 24.4.2020 (125 §) vuokrata Rakennusliike Evälahti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 17. kaupungin osan (Pasila) korttelin 17115 tontin 4 (pinta-ala noin 1 195 m², os. Rullakkokatu) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.5.2020 - 30.4.2021 päätöksessä mainituin ehdoin (A1117-188).

Ostaja

Ostaja on Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahasto, joka vastaa kaup-pahinnan suorittamisesta. Lisäksi rahastoyhtiöllä on myötävaikutusvelvollisuus siihen, että Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 4 ja Rakennusliike Evälahti Oy voi-vat täyttää kauppakirjan velvoitteet suhteessa kaupunkiin kauppakirjassa maini-tulla tavalla.

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella tontti on ollut osa entistä maaliikennekeskuksen aluetta, joka on merkitty valtakunnalliseen maaperän ti-lan tietojärjestelmään.

Maaliikennekeskuksen alueen maaperä on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu raportti. Helsingin ympäristökeskus on antanut 31.1.2017 kunnostustyöstä lausunnon, jonka mu-kaan alue on puhdistettu edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Lausunnon mu-kaan alueella tehtävistä kaivutöistä on ilmoitettava ympäristöviranomaiselle. Li-säksi kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje tulee liittää alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan. Asunto-osakeyhtiö vastaa edellä mainituista toimenpiteistä.

Alueella on tehty kunnostuksen jälkeen lisätutkimuksia. Osassa Postipuiston kaava-aluetta on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä. Ostajan on varau-duttava rakentamisen aikana kaivantovesien tutkimiseen ja puhdistamiseen.

Mikäli tontilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen vastuu jakautuu osta-jan, asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan sekä kaupungin kesken kaupungin vakiin-tuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Hankkeen rakennuttajana on Rakennusliike Evälahti Oy. Tontilla 17115/4 on tarkoitus aloittaa rakentaminen marraskuussa 2020.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 10.9.2020 (169 §) myöntää tontille 17115/4 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava pääkäyt-tötarkoituksen mukainen asuinkerrosala on 3 050 k-m² (kaavassa 3 050 k-m²) ja monikäyttötilan kerrosala 300 k-m² (kaavassa 300 k-m²). Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti samalla päätöksellä myöntää 17115/4 alueelle sijoittuvaa pihakantta ja pysäköintihallia varten rakennusluvan, joka tulee osaksi koko korttelia 17115 käsittävää, eri tonteilla olevien taloyhtiöi-den yhteisjärjestelysopimuksen mukaan yhteisesti hallinnoimaa pysäköintihallia ja kansipihaa. Pysäköintihallin ja kansipihan 1. vaiheelle tonteilla 1,2,3 ja 8 on jo myönnetty rakennuslupa (lupatunnus 17-2716-19-A).

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 30.6.2020 hyväksyä tontin rakennuslupa-suunnitelmat edellä mainitun rakennusluvan mukaisesti. Tontin kauppahinta määräytyy siten toteutettavan asuinrakennusoikeuden 3 050 k-m² ja monikäyttötilan rakennusoikeuden 300 k-m² mukaan.

Tontille 17115/4 toteutetaan 45 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 82,4 as-m². Lisäksi 2 liiketilaa. Pääsuunnittelija on Veikko Ojanlatva Playa Arkkitehdit Oy:stä.

Tonttia 17115/4 varten tulee rakentaa 22 autopaikkaa, joista yksi on varattu liikuntaesteisille. Autopaikat sijoitetaan korttelin 17115 alueelle toteutettavaan yksityiseen pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Kyseiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan autopaikkoja korttelin 17115 tontteja varten.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja hankkeen toimittaman energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku on 78 kWh_E/(m²vuosi)).

Keskipinta-alavaatimus

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona toteutettavien korttelin 17115 tonttien asuinhuoneistoalasta noin 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla noin 80 h-m².

Edellä mainittu perheasuntojen määrä voi sisältää enintään 20 % perheasuntoja, jotka muodostuvat kahdesta pienemmästä asunnosta ja joissa on kaksi eri osakesarjaa. Rakennusliike Evälahti Oy on velvollinen huolehtimaan, että tällaiset myöhemmin mahdollisesti jaettavat perheasunnot (enintään 20 %) tulee ensimmäisen kerran myydä yhtenä kokonaisuutena (eri osakesarjat) samalle ostajalle.

Eri osakesarjat mahdollistavat mainittujen perheasuntojen (enintään 20 %) jakamisen myöhemmin kahdeksi erilliseksi asunnoksi, mikäli rakennuslupaviranomainen myöntää jakamiselle tarvittavat luvat. Tällöin perheasuntoja tulee olla kuitenkin aina vähintään 40 % huoneistoalasta, ja näiden keskipinta-ala noin 80 h-m².

Selvityksen mukaan perheasuntojen osuus huoneistoalasta on noin 55 % ja niiden keskipinta-ala noin 82,4 h-m².

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Yhteiskerhotilat

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin vapaa-ajantiloista (jäljempänä yhteiskerhotiloista) osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueelle 17118 toteutettavaan yhteisrakennukseen.

Kyseiseen rakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja.

AH-korttelialueen toteuttaja Fira Oy on velvollinen sopimaan edellä mainittujen kortteleiden toteuttajien kanssa muun muassa AH-tontin ja sille sijoitettavan yhteisrakennuksen toteuttamisesta, käytöstä ja hallinnoinnista sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Asunto-osakeyhtiö on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokramaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän

vuoksi asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat velvolliset allekirjoittamaan ennen tontin kauppaa sitoumuksen, jonka mukaan asunto-osakeyhtiö sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Selvyyden vuoksi todetaan, että asunto-osakeyhtiö ja toteuttaja ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Fira Oy:n toimittaman yhteiskäyttörakennuksen alustavan toteutusmallin mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Myyntiperiaatteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuusto päätöksen 30.8.2017 (301 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 17115/4 asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 800 euroa/k-m². Tontille mahdollisesti toteutettavien monikäyttötilojen eli liike-, toimisto-, ravintola-, päiväkot-, työ- tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden yksikköhinta on 400 euroa/k-m².

Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tontille toteutettavan asuinkerrosalan 3 050 k-m²:n ja monikäyttötilan kerrosalan 300 k-m²:n mukaan.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 2 560 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta (3 050 k-m² x 800 euroa/k-m² = 2 440 000) ja monikäyttötilan rakennusoikeuden kauppahinnasta (300 k-m² x 400 euroa/k-m² = 120 000).

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 3 050 k-m² ja/tai monikäyttötilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 300 k-m².

Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuin- ja monikäyttötilojen rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään tontin osalta kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävistä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttönotettavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Rekisteröinti

Ålandsbanken Tonttirahasto Erikoissijoitusrahastoa (Y-tunnus 2735964-6) hallinnoi Ålandsbanken Fondbolag Ab (Y-tunnus 1471362-6), joka on merkitty kaupparekisteriin 28.5.1998.

Asunto Oy Helsingin Kirjekyyhky 4 (y-tunnus 3134644-2) on merkitty kaupparekisteriin 8.5.2020.

Rakennusliike Evälahti Oy (y-tuunus 0158992-9) on merkitty kaupparekisteriin 7.1.1955.

Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty asunto-osakeyhtiölle ja toteuttajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.