

Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 12 390 k-m² + kr 120 k-m²) myyminen yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Karpille, As. Oy Helsingin Pasurille ja As. Oy Helsingin Seipille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaari, tontti 10600/8, entiset tontit 10600/3 ja 4)

Capellanranta 10

Hakemus Skanska Talonrakennus Oy pyytää 20.6.2019 päivätyllä hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Karpille (2 795/12 510), As. Oy Helsingin Pasurille (3 167/12 510) ja As. Oy Helsingin Seipille (6 548/12 510) tontin 10600/8. Ostajat ovat laatineet tontin hallinnasta hallinnanjakosopimuksen (luonnoksen).

Kauppa on tarkoitus tehdä syyskuun 2019 aikana.

Tontille tullaan rakentamaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja liiketilaa (kr).

Hakemus on nähtävänä esittelijällä ja liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnokseen merkityt suunnitellut korttelit 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan tontit (AK) 10600/10 ja 13 (yhteensä asuintilat 10 500 k-m², liiketilat 500 k-m²) varattiin vapaarahoitteiseen Hitas I-ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varattiin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä hakumenettely) ohjelman sekä tonttien varauksensaajien valintaperusteet ja valitsemaan tonttien varauksensaajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 27.6.2013 (365 §) hyväksyä hakuohjeen: "Kalasataman Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 27.6.2013" ja järjestää asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6. – 15.10.2013.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista projektisuunnitelmista 1 – 4 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10600 ja 10601 asemakaavan muutosehdo-

tuksen laatimisen ja toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa korttelien tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Hakumenetelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (esitys kslk 18.11.2014) mukaisten suunniteltujen tonttien (AK) 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy päätöksen liitteenä 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksssa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.4.2015 (100 §) hyväksyä päätöksen liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontit 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus 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.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä on allekirjoitettu 3.12.2015 tontteja 10600/2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva toteutussopimus sekä tontteja 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus. Tämä kauppa toteuttaa osaltaan mainittua toteutussopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa lupien hakemista, kauppakirjan allekirjoittamista, kauppahinnan määräytymistä ja maksamista, ostajan toteutusvelvollisuutta ja määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Projektisuunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttää tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen osalta kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.

Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutus sopimuksen/esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Skanska Talonrakennus Oy:n antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Skanska Talonrakennus 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 toteutettavaksi ilmoittamia asuintilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja periä Skanska Talonrakennus Oy:lta sopimussakkoa toteutus sopimuksessa/esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Kaupungin ja hakumenettelyyn osallistujien kesken on laadittu kumppanuuskaavoituksena lopullisten projektisuunnitelmien perusteella Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutos nro 12284, johon kortteleiden toteuttaminen perustuu.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12284 mukaan tontti 10600/3 on enintään kuusi- ja tontti 10600/4 enintään kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, VI ja XII).

Tontin 10600/3 rakennusoikeus on 4 380 k-m².

Tontin 10600/4 rakennusoikeus on 8 010 k-m² kr 120 k-m².

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelurakennukseen.

Tonteille 10600/1-6 on merkitty myös niiden asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue (ah).

Kaavaan on myös merkitty tontille maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja (ma). Autopaikkojen määrä on asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap/130 k-m² sekä kadunvarsiliiketilojen ja ravintoloiden osalta 1 ap/280 – 1 ap/220 k-m² tai 1 ap/liiketila. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan.

Tonttiedot ja tonttien yhdistäminen tonttijaolla nro 13289

Tontti 10600/8 on merkitty 14.6.2019 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-ala on 6 081 m² ja osoite Capellanranta 10.

Tontti 10600/8 on muodostettu 1.4.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13289 suunnitelluista tonteista 10600/3 ja 4, joten tonttien yhdistämisessä ei niiden yhteenlaskettu pinta-ala muutu. Samoin tonttijaolla ei muuteta asemakaavaan merkittyä tonttien yhteenlaskettua rakennusoikeutta 12 390 k-m² + kr 120 k-m².

Lyhytaikainen vuokraus asunto-osakeyhtiöiden (Karppi ja Pasuri) rakennusluvan hakemista varten

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.4.2019 (80 §) vuokrata yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Karpille (Y-tunnus 2934112-4) (2 674/5 836) ja As. Oy Helsingin Pasurille (Y-tunnus 2762413-9) (3 162/5 836) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) vireillä olevan tonttijaon nro 13289 mukaisesta suunnitellusta tontista 10600/8 (pinta-ala 6 081 m² ja osoite Capellankuja 4) noin 5 137 m²:n suuruisen määräälan rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.4.2019-15.4.2020 päätöksessä mainituin ehdoin (vuokraustunnus A1110-287).

As. Oy Helsingin Seipin osalta ei ole haettu lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten.

Tilapäinen vuokraus kanavan rakennusluvan hakemista varten.

Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden alueidenkäytön tiimipäällikkö päätti 5.3.2019 (39 §) vuokrata Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) noin 370 m²:n ja noin 730 m²:n eli yhteensä noin 1.100 m²:n suuruisen alueen Verkkosaaren kanavasta ja suunnitelluista tonteista 10600/3 ja 4 tilapäisesti kanavan rakennusluvan hakemista varten 1.3.2019 alkaen kahden (2) viikon irtisanomisajalla kuitenkin kauintaan 31.5.2019 saakka.

Alueesta peritään vuokraa 935,00 euroa kuukaudessa, joka muodostuu seuraavasti: 1.100 m² x 0,85 €/m²/kk = 935,00 €/kk.

Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen tarkistaminen

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 19.6.2019 (171 §) tarkistaa päätöstään 4.4.2019 (80 §) vuokrata yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Karpille (Y-tunnus 2934112-4) (2 674/5 836) ja As. Oy Helsingin Pasurille (Y-tunnus 2762413-9) (3 162/5 836) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) vireillä olevan tonttijaon nro 13289 mukaisesta suunnitellusta tontista 10600/8 (pinta-ala 6 081 m² ja osoite Capellanranta 10) noin 5 137 m²:n suuruisen määrääla rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.4.2019-15.4.2020 päätöksessä mainituin uutta vuokraa ja muita tarkistuksia koskevin ehdoin (vuokraustunnus A1110-287)

Määräalan tilapäinen vuokraaminen Verkkosaarenkanavasta Skanska Talonrakennus Oy:lle tontille 10600/8 toteutettavan tukimuurin ja kaiteen rakentamista varten

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 20.6.2019 (174 §) vuokrata Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan muutokseen nro 12284 merkitystä Verkkosaarenkanavan (w-3) vesialueesta liitteeseen 1 merkityn noin 550 m²:n suuruisen määräalan, josta 365 m² muodostuu tontista 10570/2 ja 185 m² Koskelan kylän (408) tilasta RN:o 1:0, tontille 10600/8 toteutettavan tukimuurin ja kaiteen (kanavan) rakentamista varten 16.06.2019 alkaen toistaiseksi voimassaolevin vuokrasopimuksin kahden (2) viikon irtisanomisajalla päätöksessä mainituin ehdoin (vuokraustunnus S0110-298).

Ostajat

Ostajina ovat yhteisesti määräosin As. Oy Helsingin Karppi (2 795/12 510), As. Oy Helsingin Pasuri (3 167/12 510) ja As. Oy Helsingin Seipi (6 548/12 510). Ostajat ovat laatineet tontin hallinnasta hallinnanjakosopimuksen (luonnoksen).

Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta osittain pilaantunut.

Tontin maaperä puhdistetaan ostajien toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 4.6.2015 (100 §) mukaisesti.

Tontilla oleva voimakkaasti pilaantunut jätejakeita sisältävä maaperä on puhdistettu kaupungin toimesta Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän pilaantuneen maan puhdistuspäätöksen mukaisesti ennen tontin luovutusta.

Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja ehtoja ja periaatteita.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Skanska Talonrakennus Oy. Tontille 10600/8 toteutetaan As. Oy Helsingin Karppi (2 675 k-m² + kr 120 k-m²), As. Oy Helsingin Pasuri (3 167 k-m²) ja As. Oy Helsingin Seipi (6 548 k-m²). Karpin ja Pasurin suunnittelu on käynnissä, ja mainittujen yhtöiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 10600/8 lokakuussa 2019. Seipin rakentaminen on tarkoitus aloittaa myöhemmin.

Kiinteistökaupan esisopimuksen tontille 10600/3 on tarkoitus toteuttaa suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 380 k-m² sekä tontille 10600/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 8 010 k-m² ja liiketilaa (kr) vähintään 120 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu ns. porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on hyväksynyt tontin 10600/8 osalta piirustusten tutkimisen 6.5.2019, jonka mukaan As. Oy Helsingin Karpin kerrosala on 2 675 k-m² + 120 k-m² ja 19.7.2019 piirustusten tutkimisen, jonka mukaan As. Oy Helsingin Pasuri kerrosala on 3 167 k-m². Piirustuksia ei ole vielä tutkittu As. Oy Helsingin Seipin osalta.

Rakennusvalvontapäällikkö päätti 11.7.2019 (30 §) myöntää tontille 10600/8 rakennusluvan As. Oy Helsingin Karpin osalta, jonka mukaan toteutettava kerrosala on 2 795 k-m² eli asuinkerrosala 2 675 k-m² ja liiketila 120 k-m². Rakennuslupahakemus on jätetty As. Oy Helsingin Pasurin osalta kesäkuun alussa 2019, jonka hakemuksen kerrosalalaskelman mukaan toteutettava asuinkerrosala on 3 167 k-m². Tontille tullaan myöhemmin hakemaan rakennuslupa toiselle asuinkerrostalolle As. Oy Helsingin Seipille.

Tontille 10600/8 toteutetaan suunnitelmien mukaan As. Oy Helsingin Karpille 36, As. Oy Helsingin Pasurille 48 ja As. Oy Helsingin Seipille 79 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa (yhteensä 163 asuntoa). Pääsuunnittelija on Tapani Lehtinen Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Rakennusluvan ja Skanska Talonrakennus Oy:n selvityksen 25.6.2019 mukaan Karpin asuinkerrosalamäärä on 2 675 k-m² ja porrashuonevähennetty asuinkerrosala on 2 623 k-m². Lisäksi tontille toteutetaan Karpille liiketilaa 120 k-m². Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras.

Skanska Talonrakennus Oy:n selvitysten 6.6.2019 ja 25.6.2019 mukaan Pasurin asuinkerrosalamäärä on 3 167 k-m² ja porrashuonevähennetty asuinkerrosalamäärä on 3 021,5 k-m². Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras.

Skanska Talonrakennus Oy:n selvityksen 6.6.2019 ja 25.6.2019 mukaan Seipin asuinkerrosalamäärä on 6 548 k-m² ja porrashuonevähennetty asuinkerrosalamäärä on 6 068 k-m². Porrashuoneet on laskettu 20 k-m²/kerros/porras.

Tämän vuoksi tontin kauppahintaa esitetään perittäväksi jäljempänä muistiossa mainitun tavoin kahdessa erässä siten, että ensimmäisessä erässä As. Oy Helsingin Karpin ja As. Oy Helsingin Pasurin osalta toteutettavan porrashuonevähennetyn kerrosalan 5 764,5 k-m²:n (2 623 k-m² + 3 021,5 k-m² + 120 k-m²) ja toisessa erässä As. Oy Helsingin Seipin toteutettavan porrashuonevähennetyn kerrosalan 6 068 k-m² eli yhteensä 11 832,5 k-m²:n (5 764,5 k-m² + 6 068 k-m²) mukaan.

Tonttia 10600/8 varten tulee rakentaa yhteensä 63 autopaikkaa. Karpille tulee rakentaa 15, Pasurille 15 ja Seipille 33 autopaikkaa. Mainituista autopaikoista sijoitetaan 59 tontille (AK) 10600/8 kansipihan alle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 59 autopaikkaa) ja 4 autopaikkaa tonteille 10600/5 ja 6 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. (Tontille 8 ei sijoiteta muiden tonttien autopaikkoja).

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Energiaselvitysten 12.4.2019 (Karppi) ja 5.6.2019 (Pasuri) mukaan rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on A₂₀₁₈ (E-luku on 75 kWh/(m²vuosi).

Energiaselvitys tulee toimittaa myöhemmin kaupan 2. vaiheessa As. Oy Helsingin Seipin osalta.

Keskipinta-alavaatimus

Skanska Talonrakennus Oy:n selvityksen 25.6.2019 mukaan tontille toteutettavista asunnoista on Karpin osalta perheasuntoja (18 / 36) 66,3 %, joiden keskipinta-ala on 84,3 as-m², Pasurin osalta perheasuntoja (20 / 48) 61,8 %, joiden keskipinta-ala on 79,2 as-m² ja Seipin osalta perheasuntoja (39 / 79) 64,8 %, joiden keskipinta-ala on 88,5 as-m².

Yhteisjärjestelysopimus

Tonttien 10600/1-6 välillä on allekirjoitettu 9.8.2018 yhteisjärjestelysopimus ja tonttien 10600/1, 2, 5, 6 ja 8 välillä mainitun sopimuksen tarkistus 6.6.2019, jotka liitetään tontin 10600/8 kauppakirjaan.

Myyntiperusteet ja kauppahinta

- Kauppahinta ja kauppahinnasta tehtävät vähennykset

Kaupunginvaltuusto päätöksen 8.4.2015 (100 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 10600/3 (4 380 k-m²) asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 000 euroa/k-m² ja tontin 10600/4 (8 010 k-m²) asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 200 euroa/k-m². Liiketilän (120 k-m²) yksikköhinta on 400 euroa/k-m².

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tonttien kauppahinnasta vähennetään ostajan vastuulle kuuluvia kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) ja/tai paalulaatasta aiheutuvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kustannuksia seuraavasti:

Tontin 3 osalta

- kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 2 174 279 euroa (sis. alv 24 %)
- paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 294 410 euroa (sis. alv 24 %)

Tontin 4 osalta

- kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 212 668 euroa (sis. alv 24 %)
- paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia 525 997 euroa (sis. alv 24 %)

Edellä mainitut vähennettävät kustannukset perustuvat kiinteistökaupan esisopimuksen liitteenä 4 olevaan Skanska Talonrakennus Oy:n laatimaan uuteen selvitykseen ja tekemään perussuunnitelmaratkaisuun 8.9.2015.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Tontin 3 osalta on vähennetty myös Tontin 4 osuus (1 317 703 euroa) mainittujen tonttien kohdalle sijoittuvan kanavan kustannuksista.

Paalulaatalla tarkoitetaan sellaista paalulaattaa, joka on ollut tarkoitus toteuttaa asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12284) merkitylle tonttien 10600/1 – 6 asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle piha-alueelle (ah).

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainittujen kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) ja/tai paalulaatasta aiheutuvien kustannusten vähentäminen hyväksytään kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkoitetuissa eri tilanteissa ainoastaan siinä tapauksessa, että mainittujen kanavarakenteiden (tai vastaavien vesiaiheiden) ja/tai paalulaatan toteuttaminen on objektiivisesti arvioiden välttämätöntä.

Paalulaatan toteuttamisen välttämättömyys ja toteuttaminen ratkaistaan viimeistään kunkin tontin kaupan tai pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä. Kanavarakenteiden (tai vastaavan vesiaiheen) toteuttamisen välttämättömyys ja toteuttaminen ratkaistaan viimeistään tontin 3 kaupan yhteydessä.

- Liikerakennusoikeus

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien liikerakennusoikeuden yksikköhinta on kaikissa tapauksissa 400 (neljäsataa) euroa / k-m².

- Kauppahinnan suorittaminen kahdessa vaiheessa, kauppahinnan määräytyminen ja vähennysten tekeminen

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan ostaja suorittaa tontin 10600/3 ja 10600/4 kauppahinnan tonttikohtaisesti kokonaisuudessaan kaupungille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistöpanntioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Ostajan kanssa on neuvoteltu tonttien 3 ja 4 yhdistämisen perusteella kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja vastaava ratkaisu, jonka mukaan tontin 10600/8 kauppahinta määräytyy kaupunginvaltuuston päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja asiassa neuvottellun ratkaisun mukaan ja suoritetaan kahdessa vaiheessa seuraavasti:

Tontin kauppahinta on ennen kanavarakenteista ja paalulaatasta aiheutuvien ylimääräisten kustannusten vähentämistä yhteensä 13 355 500 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 13 307 500 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

Mainittu kauppahinta jakautuu ostajien välillä seuraavasti

As. Oy Helsingin Karpin kauppahinta on 3 052 400 euroa, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 3 004 400 euroa ($716 \text{ k-m}^2 \times 1\,000 \text{ euroa/k-m}^2 = 716\,000 \text{ euroa} + 1\,907 \text{ k-m}^2 \times 1\,200 \text{ euroa/k-m}^2 = 2\,288\,400 \text{ euroa}$) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa ($120 \text{ k-m}^2 \times 400 \text{ euroa/k-m}^2$).

As. Oy Helsingin Pasurin kauppahinta on 3 021 500 euroa, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta $3\,021,5 \text{ k-m}^2 \times 1\,000 \text{ euroa/k-m}^2$.

As. Oy Helsingin Seipin kauppahinta on 7 281 600 euroa, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta $6\,068 \text{ k-m}^2 \times 1\,200 \text{ euroa/k-m}^2$.

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m^2 :n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tämän jälkeen edellä mainitusta kauppahinnasta 13 355 500 euroa vähennetään toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tonttien 10600/3 ja 4 osalta ostajan vastuulle kuuluvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia yhteensä 2 386 947 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatata aiheutuvia kustannuksia yhteensä 820 407 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 3 207 354 euroa.

Selvitysten mukaan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun maa- ja kallioperä-yksikkö, entinen geotekninen osasto) mainitut vähennykset ovat toteutussopimuksen ja esisopimuksen edellyttämällä tavalla objektiivisesti arvioiden välttämättömiä.

Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset vähennetään ostajien kauppahinnoista määräosien mukaisessa suhteessa seuraavasti:

Karpin kauppahinnasta 3 052 400 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 533 295 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatata aiheutuvia kustannuksia 183 296 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 716 591 euroa.

Pasurin kauppahinnasta 3 021 500 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 604 273 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatata aiheutuvia kustannuksia 207 692 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 811 965 euroa.

Seipin kauppahinnasta 7 281 600 euroa vähennetään kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta) aiheutuvia kustannuksia 1 249 379 euroa (sis. alv 24 %) ja paalulaatata aiheutuvia kustannuksia 429 419 euroa (sis. alv 24 %) eli yhteensä 1 678 798 euroa.

Tällöin tontin kauppahinta on edellä mainittujen vähennysten jälkeen ($13\,355\,500 - 3\,207\,354$) yhteensä **10 148 146** (kymmenenmiljoonaa sataneljäkymmentäkahdeksantuhatta sataneljäkymmentäkuusi) **euroa**, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 10 100 146 euroa ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

Mainittu kauppahinta jakautuu vähennysten jälkeen ostajien välillä seuraavasti:

As. Oy Helsingin Karpin kauppahinta on 2 335 809, joka muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 2 287 809 euroa ja liikeltilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 48 000 euroa.

As. Oy Helsingin Pasurin kauppahinta on 2 209 535 euroa.

As. Oy Helsingin Seipin kauppahinta on 5 602 802 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kauppahinnat eivät muodostu suoraan ostajien määräosien mukaisessa suhteessa ja että kauppahinnat on sovittu ostajien välillä jakautuvan edellä mainitulla tavalla.

Kauppahinta 10 148 146 euroa maksetaan kaupungin pankkitilille kahdessa erässä seuraavasti:

Karppi maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 2 335 809 euroa ja Pasuri maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 2 209 535 euroa eli yhteensä 4 545 344 euroa kaupungille ensimmäisenä maksueränä kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja

Seipi maksaa määräosansa mukaisessa suhteessa 5 602 802 euroa ilman korkoa kaupungille toisena maksueränä viimeistään 1.12.2024.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy yhteisesti määräosin ostajille kauppakirjan allekirjoituksin.

Samalla ostajat vastaavat omasta ja toistensa puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän kauppakirjan ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko tontin osalta kaupungille, ellei jonkin kohdan osalta ole toisin nimenomaisesti mainittu.

Kaupunginlle vahvistetaan kiinteistöpanttioikeus maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi tonttiin Seipin määräosaan noudattaen tässä kauppakirjassa sovittuja ehtoja ja periaatteita.

Seipin tulee suorittaa ennen kauppakirjan allekirjoitusta toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimusten ja yhdenvertaisuuden perusteella kaupungille rakennusluvan hakemisen osalta kahden kuukauden vuokraa vastaava määrä.

Lisäkauppahinnan suorittaminen

Kaupungilla on oikeus periä tontista ostajien osalta edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli ostajien vastuulle kuuluvat kanavarakenteiden ja paalulaatan lopulliset toteutuneet rakentamiskustannukset alittavat kauppahinnasta vähennetyt kustannukset, rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä 3.12.2015 allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin.

Tällöin kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan ns. porrashuonevähennettyä asuintilaa Karpin osalta enemmän kuin 2 623 k-m², Pasurin osalta enemmän kuin 3 021,5 k-m² ja/tai Seipin osalta enemmän

kuin 6 068 k-m² ja/tai liiketilaa enemmän kuin 120 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Verkkosaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasataman 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 Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käytösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.