

MUISTIO 21.10.2019/KB

Asuntotontin (kerrostalo, 5 096 k-m²) myyminen As. Oy Helsingin Yardille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Punavuori, Telakkaranta, tontti 05131/4)

HEL 2019-005928

Telakkakatu 16

Hakemus

Skanska Talonrakennus Oy pyytää 26.8.2019 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki myisi sen perustamalle ja omistamalle As. Oy Helsingin Yardille Punavuoren Telakkarannasta tontin 05131/4 vapaarahoitteisten ilman hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen rakentamista varten.

Telakkarannan alueen kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto päätti 9.4.2014 (104 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 05130/1 ja 05131/1 sekä määräalaa KTYA / s -tontista 05132/1 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot.

Kaupungin ja Skanskan välillä on edellä mainitun päätöksen perusteella 24.6.2014 allekirjoitettu Telakkarannan uusia muodostettavia tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Telakkarannan asemakaavan muutos nro 12100 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.4.2014 ja se on tullut voimaan 22.1.2016.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella suunnitellusta kaavatontista 05131/1 (10 000 k-m²) muodostettu asuinkerrostalotontti (AK) 05131/4, jonka käytettävä rakennusoikeus on yhteensä 5 096 k-m². Niin ikään suunnitellusta kaavatontista 05131/1 muodostetun viereisen asuinkerrostalotontin (AK) 05131/5 käytettävä rakennusoikeus on yhteensä 4 904 k-m², joten kaavatontin 05131/1 mukainen rakennusoikeus käytetään kokonaisuudessaan. Vähintään 800 k-m² asemakaavan muutoksen nro 12100 mukaisen tontin 05131/1 rakennusoikeudesta tulee toteuttaa nk. kivijalkaliike- tai muina vastaavina tiloina. Tontille 05131/4 toteutetaan kivijalkaliiketiloina yhteensä 431 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy vähintään suuremman seuraavista normeista mukaan: 1 ap / 135 k-m² tai 0,5 ap/asunto. Autopaikat on sijoitettava pysäköintikellariin.

Tontin 05131/4 pinta-ala on 1 296 m² ja osoite Telakkakatu 16. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.9.2017.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Pilaantunut maaperä on tarkoitettu puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Energiatehokkuus selvitys

Ostajan toimittaman energiaselvityksen mukaan tontille toteutettava hanke toteutetaan siten, että rakennuksen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on 117 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan C vaatimukset vuoden 2013 määräysten tasossa.

Suunnitelmien hyväksyminen ja käytetty rakennusoikeuden määrä

Asuntotontit -tiimin päällikkö päätti 18.6.2018 hyväksyä Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n laatimat tontin 05131/4 toteuttamista koskevat suunnitelmat.

Pääsuunnittelijan toimittaman 22.12.2017 päivätyn rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontille toteutettava kerrosala on asuintilojen osalta yhteensä 4 665 k-m² ja liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen osalta yhteensä 431 k-m² eli yhteensä 5 096 k-m². Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei ylity, kun huomioidaan kaavatontista 05131/1 niin ikään muodostetun viereisen tontin 05131/5 käyttämä rakennusoikeus 4 904 k-m².

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 9.4.2014 (104 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa asemakaavan muutosehdotuksella nro 12100 muodostettavia AK-tontteja 5130/1 ja 5131/1 sekä määrää alaa KTYA / s -tontista 5132/1 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen. Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista ja muut kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittamat luovutussopimukset sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ja muiden luovutussopimusten ehdot. Po. esisopimuksen mukaan tontin 05131/4 kauppahinta määräytyy seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- Tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 800 euroa/k-m².

- Tontille toteutettavien liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 800 euroa/k-m².

- Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan.

- Myyjällä on oikeus periä Tontista lisäkauppahintaa, mikäli Tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta ja/tai toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii.

- Kauppahintaa ei kuitenkaan peritä siltä osin, kuin asemakaavamääräykset sallivat rakentamisen kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

- Mikäli tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta on suurempi kuin 8 000 euroa/as-m², kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa. Lisäkauppahintaa peritään tällöin kaksikymmentäviisi (25 %) prosenttia siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta ylittää 8 000 euroa/as-m².

Tontille rakennettavat asunnot tulee myydä kulloinkin käypään arvoon ja asunnot tulee tarjota avoimesti kuluttajien ostettavaksi omistusasuntotarkoituksiin, ellei ostajan ja kaupungin kesken toisin sovita. Ostaja on velvollinen pidättäytymään kaikista sellaisista toimituksista, jotka ovat omiaan aiheuttamaan kaupungille tulonmenetystä tontin lisäkauppahinnan alenemisen johdosta.

Kauppahinta

Edellä mainitun päätöksen ja tietojen perusteella tontin 05131/4 kauppahinnaksi esitetään 8 741 800,00 euroa (4 665 k-m² x 1 800 euroa/k-m² + 431 k-m² x 800 euroa/k-m²).

Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli edellä mainitut rakennusoikeuden määrät ylitetään tai mikäli tontille toteutettavien asuntojen yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta on suurempi kuin 8 000 euroa/as-m².

Rekisteröinti

As. Oy Helsingin Yard (Y-tunnus 2788464-3) on merkitty kaupparekisteriin 17.10.2016.