

Liite 2 Muistio

Asuinrakennusten tontin (pienkerrostalo, 1 200 k-m²) myyminen osto-oikeusehdon perusteella Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polarikselle ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen merkitseminen päättymään (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10587/11)

Polariksenkatu 9

- Hakemus** Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polaris pyytää 28.06.2020 päivätyllä hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi mainitulle yhtiölle tontin (A-1) 10587/11 vuokrasopimukseen sisältyvän osto-oikeusehdon perusteella. Hakemus perustuu yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen tontin ostoa koskevaan päätökseen 24.6.2020.
- Tontille on toteutettu ryhmärakentamismenettelyllä 18 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa yhteensä 1 200 k-m². Asunnot on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön 14.02.2019.
- Hakemus ja yhtiökokouksen pöytäkirja liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.
- Vuokrausperiaatteet** Kaupunginvaltuusto päätti 19.6.2013 (249 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontit (A-1) 10587/4 - 9 tai niistä muodostettavat tontit (nykyään tontti 10587/11) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka päätöksessä mainituin ehdoin. Mainittuihin vuokrausperiaatteisiin ei sisällytetty tuolloin tontin osto-oikeutta.
- Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 10587/11 Saraco D&M Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteuttavien omistusasuntojen suunnittelua sekä rakennuttajakonsulttivetoksen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten 31.12.2016 saakka muun muassa ehdolla, että tontti luovutetaan myymällä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Asemakaava** Kaupunginvaltuuston 26.11.2008 hyväksymän ja 16.1.2009 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11780 mukaan tontit 10587/4 - 9 ovat enintään kolmikerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A-1 III). Kunkin tontin rakennusoikeus on 175 k-m² eli yhteensä 1 050 k-m².
- Tontin autopaikat tulee sijoittaa tontille AH-korttelialueelle rakennettavan autohallin tasolle ja kulku niihin järjestää autohallista. Autopaikkainnormi on kytkettyjen asuinrakennusten osalta 2 ap/asunto.

Tonttiedot ja tonttien yhdistäminen tonttijaolla nro 12209

Tontin 10587/11 pinta-ala on 720 m² ja osoite Polariksenkatu 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.11.2012.

Tontti 10587/11 on muodostettu 24.9.2012 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12209 ohjeellisista kaavatonteista 10587/4-9, joten tonttien yhdistämisessä ei niiden yhteenlaskettu pinta-ala muutu. Samoin tonttijaolla ei muuteta asemakaavaan merkittyä tonttien yhteenlaskettua rakennusoikeutta 1 050 k-m².

Suostumus maanrakennustöiden aloittamiseen

Kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tontit-yksikön päällikkö myönsi 1.9.2017 ilmoituksella vuokralaiselle oikeuden maanrakennustöiden ja paalutustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 16.9.2017 alkaen.

Maanrakennustöitä ja paalutustöitä suorittaessaan vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä asuntotonttitoimiston toimistopäällikön po. tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevassa päätöksessä 27.3.2017 (113 §) ja sen liitteissä on asian osalta todettu.

Pitkäaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 21.11.2017 (71 §) vuokrata Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polarikselle (Y-tunnus 2806933-3) tontin 10587/11 (kiinteistötunnus 91-10-587-11, pinta-ala 720 m², osoite Polariksenkatu 9) asuntotarkoituksiin ajaksi 16.11.2017 – 31.12.2075 päätöksessä mainituin ehdoin (vuokrasopimus nro 24508, A1110-232).

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että vuokra-alueen maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta osittain pilaantunut.

Vuokra-alueen maaperä on puhdistettu vuokralaisen toimesta rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 675) antaman ympäristöluvan mukaisesti. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatettiin kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja rakennuksen energiatehokkuusluokka

Rakennuttajakonsulttina toimi Saraco D&M Oy. Kohde toteutettiin konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena. Pääsuunnittelija oli Ulpu Tiuri Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy:stä.

Hanke poikkesi asemakaavasta muun muassa toteutettavan kerrosalamäärän (1 200 k-m²), kerrosluvun ja räystäskorkeuden sekä autopaikkojen lukumäärän (11 kpl) perusteella.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 2.3.2016 (18 §) hyväksyä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polariksen asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 11780 koskevan poikkeamishakemuksen, joka koskee tonttien 10587/4-9 rakentamista yhtenä tonttina ja kerrostalona poiketen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, kerrosalan laskennassa käytetään korttelin muita kerrostaloja koskevia

määräyksiä ja laskentaperiaatteita, kerrosluvusta, autopaikkamäärästä, kattoterassista ja rakennusalan rajoista.

Tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö on todennut 5.5.2017 (160 §), että Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy:n suunnittelema rakennus Asunto-osakeyhtiö Helsingin Meri-Polariksen vuokraamalla tontilla 10587/11 ylittää asemakaavan merkityn 1 050 k-m²:n rakennusoikeuden 150 k-m². Rakennusoikeutta käytetään 1 200 k-m².

Rakennusvalvontapalveluiden myöntämän rakennusluvan 12.9.2017 (252 §) mukaan tontille 10587/11 toteutetaan 18 sääntelemätöntä va-parahoitteista omistusasuntoa ilman Hitas-ehtoja (34 m² – 126,5 m²). Asuntojen keskipinta-ala on 57 as-m². Tontin 10587/11 toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 1 200 k-m² (kaavassa 6 x 175 k-m² = 1 050 k-m²). Kauppahinta peritään toteutettavan 1 200 k-m²:n mukaan.

Autopaikat (11 kpl) sijaitsevat omalla tontilla pihakannen alaisessa pysäköintilaitoksessa. Pysäköintilaitokseen on kulku porrashuoneesta.

Hitas-ehdot Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuus

Rakennusluvan ja hankkeelta saadun selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku on 118 kWh/m²/vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta omistusasuntojen osalta perheasuntovaatimusta, eikä sen keskipinta-alavaatimusta.

Sopimusmallien ja konsulttipalkkion hyväksyttäminen

Tontin 10587/11 pitkäaikaisesta vuokrausta koskevaan päätöksen katsottiin samalla sisältävän varausehtojen edellyttämien sopimusmallien ja rakennuttajakonsultin palveluista perittävän korvauksen hyväksymisen.

Esitettävä osto-optio

Saraco D&M Oy esitti kaupungille tontin myynnin osalta, että tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen lisättäisiin vuokralaiselle tontin osto-oikeus. Tonttiosaston mukaan (sähköpostiviesti 19.8.2016) asiassa voitiin toimia esitetyllä tavalla ottaen huomioon edellä mainittu kaupunginhallituksen myyntipäätös 25.8.2014 (836 §) ja että tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään tai delegoimaan asuntotonttitiimin tiimipäällikölle osto-oikeusehdon sisällyttämisestä pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen ja että hankkeella oli kova kiire aloittaa rakentaminen tontilla.

Vuokrasopimuksen mukainen osto-oikeus

Tontin pitkäaikainen maanvuokrasopimus sisältää seuraavan tontin osto-oikeusehdon (40 §):

”Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontapalveluiden toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Osto-oikeus on voimassa yhteensä kymmenen vuotta (5 vuotta + 5 vuotta) maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ensimmäisen viiden vuoden aikana kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 65,00 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy tällöin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Tämän jälkeen seuraavan viiden vuoden aikana kauppahinta sovitaan erikseen sopijapuolten välillä vastaamaan tontin sen hetkistä käypää arvoa kuitenkin siten, että kauppahinta on joka tapauksessa vähintään edellä mainittu yksikköhinta tarkistettuna viiden vuoden määräajan päättyessä julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa edellä mainituissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,31 (9/2017, ind. 1931).

Mikäli osto-oikeutta ei käytetä mainitun kymmenen vuoden määräajan kuluessa, se raukeaa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m²) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ja/tai poikkeamispäätöksessä ylittää asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 merkityn tontin yhteenlaskettujen kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän tai mainitun kaavamuutoksen mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.”

Koska osto-oikeusehtoa ei ehditty tuolloin saattaa hankkeen kiireen vuoksi lautakunnan päätettäväksi, osto-oikeusehtoon lisättiin kuitenkin seuraava varauma:

”Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että mikäli tontin kauppahinta ylittää 1,5 miljoonaa euroa, niin tällöin Helsingin kaupungin osalta

kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään tontin kaupasta ja että kauppa tullaan esittämään mainitun lautakunnan päätettäväksi. Tämän vuoksi kauppahinnan ylittäessä 1,5 miljoonaa euroa tässä vuokrasopimuksessa mainitut kauppa koskevat ehdot eivät sido kaupunkiympäristölautakuntaa, vaan se päättää osaltaan vapaasti ja itsenäisesti mahdollisesta kaupasta, kauppahinnasta ja muista kaupan ehdoista. Tässä vuokrasopimuksessa mainitut ehdot edellyttävät siten kauppahinnan ylittäessä 1,5 miljoonaa euroa tullakseen kauppakirjan osaksi mainitun lautakunnan hyväksymisen.”

Ehdon tarkoitus oli varmistaa, että kaupunkiympäristölautakunta voi päättää osaltaan vapaasti ja itsenäisesti mahdollisesta kaupasta, kauppahinnasta ja muista kaupan ehdoista.

Tontin myyminen osto-oikeusehdon perusteella ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen merkitsemisen päättymään

Kaupunki perii tontista vakiintuneen käytännön mukaan kauppahintaa toteutettavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalamäärän (rakennusoikeuden), kuten asuintilan, mukaan, mikäli tämä ylittää kaavassa tontille merkityn kerrosalamäärän.

Osto-oikeusehdon ja kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan tontin kauppahinnan esitetään määräytyvän toteutettavan asuinkerrosalan 1 200 k-m²:n ja asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 65 euroa/k-m² (ind. 100) mukaan.

Tällöin tontin kauppahinnaksi esitetään 1 541 280 (miljoona viisisataaneljäkymmentäyksituhatta kaksisataakahdeksankymmentä) euroa (1 200 k-m² x 65,00 euroa/k-m² x 19,76). Kauppahinta vastaa nykyarvon (7/2020, ind. 1976) mukaista noin 1 284 euroa/k-m²:n yksikköhintaa.

Päätöksen mukainen kauppahinta on määritelty päätöksentekohetkellä, eikä kaupantekohetkellä, viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan. Siten vuokrasopimuksen mukaisesta kauppahinnan määräytymisen perusteesta on vähäisesti poikettu.

Tontin käyvästä arvosta on hankittu erikseen asiantuntijalausunto ja esitettyä hintaa on myös verrattu asiantuntijan laatimiin osa-alueen vyöhykekohtaiseen käypään arvoon. Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä sekä vastaavan käypää arvoa ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella.

Samalla esitetään, että tontin pitkäaikainen vuokrasopimus (nro 24508) merkittäen päättymään ja että vuokrasaatavien vakuutena Helsingin

kaupungin hallussa oleva panttikirja luovutetaan ostajalle tontin kaup-
pakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Kauppakirjaan sisällytetään so-
veltuvien osien vuokrausta koskevat ehdot.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kau-
punkiympäristölautakunnan toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli
1 500 000 euroa ja alle 5 milj. euroa.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille
kaupanteon yhteydessä, jolloin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy
ostajalle.