

MUISTIO 25.10.2017/KB

Asuntotontin (pienkerrostalo, 3 047 k-m²) myyminen kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella Asunto Oy Helsingin Merikarille vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, Saukonpaasi, tontti 20028/30)

HEL 2017-011289

Saukonkari 5

Hakemus

Lemminkäinen Talo Oy c/o Asunto Oy Helsingin Merikari (Y-tunnus 2616200-8) pyytävät 11.10.2017 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki myisi perustetun Asunto Oy Helsingin Merikarin nimiin Länsisataman Saukonpaadesta asuntotontin 20028/30 vapaarahoitteisten ilman hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen rakentamista varten.

Tarjouskilpailu ja kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (223 §) järjestää ostotarjouskilpailun Länsisataman Saukonpaaden korttelin nro 20028 asuinrakennusten (A) tonteista 20028/4–27 (yht. 9 039 k-m²). Kilpailun ehtojen mukaan tontit esitettiin luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman rakennusoikeuden yksikköhinnan ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Kiinteistölautakunta päätti 31.10.2013 (548 §) käydyn ostotarjouskilpailun perusteella valita korttelin 20028 tonttien ostajaksi ja toteuttajaksi tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n. Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa on 17.10.2013 allekirjoitettu myytäviä tontteja koskeva kiinteistökaupan esisopimus.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 13.10.2004 hyväksyä Länsisataman Saukonpaaden alueen asemakaavan muutoksen nro 11030, joka on tullut voimaan 26.11.2004.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten (A) tontti 20028/30. Tontin rakennusoikeus on 3 013 k-m². Tontille rakennettavien rakennusten tulee olla enintään kolmikerroksisia. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/150 k-m² tai 1 ap / asunto mukaan. Autopaikat on sijoitettava korttelialueella maanalaisiin tai pihakannen alaisiin tiloihin kerrosalan estämättä. Ajo pysäköintihalliin saadaan järjestää ainoastaan Heino Kasken kadulta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Tontin 20028/30 pinta-ala on 2 751 m² ja osoite Saukonkari 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.7.2015.

Maaperätiedot

Tontilla ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta. Alue on rakennettu täyttämällä vesialue vuosina 2009–2011.

Energiatehokkuusselvitys

Rakennuttajan toimittaman energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää uudistuneiden määräysten (laki rakennuksen energiatodistuksesta, 50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan C vaatimukset. Tämän voidaan katsoa suurin piirtein vastaavan vuoden 2007 määräysten (energiatodistuksesta annettu laki, 487/2007) mukaista A-energiatehokkuusluokan mukaista tasoa.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontin käyttämä rakennusoikeuden määrä on yhteensä 3 047 k-m². Näin ollen kauppahinta määräytyy toteutettavan kerrosalan mukaisesti.

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2013 (402 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20028 asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset ohjeelliset kaavatontit nro 4–27 tai niistä muodostettavat tontit ostotarjouskilpailun tuloksen perusteella Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

- Tontit myydään tarjouspyynnöstä ja esisopimuksesta tarkemmin ilmenevän aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa.

A-alueesta (tontit 20028/18–25) muodostettava tontti/tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2014

B-alueesta (tontit 20028/11–17 ja 26) muodostettava tontti/tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2016

C-alueesta (tontit 20028/4–10 ja 27) muodostettava tontti/tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2018

- Kustakin alueesta muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta määräytyy rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 250 euroa/k-m²) ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (3 013 k-m²) mukaan siten, että kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta on vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m²) kerrottuna edellä mainitulla rakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Kaikkien tonttien osalta käytetään samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 1 250 euroa / k-m².

Tonttien kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty esisopimuksen kohdassa ”6. Kiinteistökauppojen määrääjat ja kauppahinta”.

Rakennuttaja on maksanut käsirahan yhdeksänsataatuhatta (900 000) euroa kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To 5699). Käsiraha on maksettu tonttien ostamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tonttien lopullista kauppahintaa.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) perustellusta syystä myöntää edellä esitettyihin tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitettyin perusteiden määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Kulloinkin kyseessä olevien tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle (rakennuttajalle) kauppakirjan allekirjoituksin, kun tonttien kauppahinta ja mahdollinen edellä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin.

- Muilta osin tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä kiinteistökaupan esisopimukseen.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välisen 17.10.2013 allekirjoitetun rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen myös kaupunkia sitovaksi, oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimukseen myöhemmin tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia sekä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista 20028/4-27 ja hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ehdot.

Kauppahinta

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti tontin kauppahinta määräytyy Rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (€ / k-m²) ja tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (3 013 k-m²) mukaan siten, että tontin lopullinen kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m²) kerrottuna ostajan tarjouksessaan ilmoittamalla kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Edellä tarkoitettu ostajan ostotarjouksessaan ilmoittama kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta on tuhat kaksisataaviisikymmentä (1 250) euroa / k-m².

Kaupungilla on allekirjoitetun esisopimuksen mukaan oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tontin käyttämän ja lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevän rakennusoikeuden määrän mukaan, mikäli tuo rakennusoikeuden määrä on suurempi kuin asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus (3 013 k-m²). Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontin käyttämä rakennusoikeuden määrä on kokonaisuudessaan 3 047 k-m², jota pidetään kauppahinnan määräytymisen perusteena.

Tämän lisäksi kauppahinnan määräytymisessä on esisopimuksen mukaisesti otettu huomioon käytettävän perustamistavan vaikutus kauppahintaan, minkä johdosta kauppahintaa on korotettu yhteensä 304 700,00 eurolla (3 047 k-m² x 100 euroa/k-m²).

Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinta on 4 113 450,00 (neljämiljoonaa satakolmetoistatuhatta neljäsataa viisikymmentä) euroa.

Kaupungille on maksettu myytävän tontin osalta käsiraha, jonka suuruus on kolmesataatuhatta (300 000,00) euroa. Esisopimuksen mukaisesti käsiraha on osa kauppahintaa ja se vähennetään tontin lopullisesta kauppahinnasta. Ostaja on maksanut käsirahan kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To 5699).

Näin ollen maksetun käsirahan jälkeen ostajan maksettavaksi jää 3 813 450,00 (kolmemiljoonaa kahdeksansataakolmetoistatuhatta neljäsataaviisikymmentä) euroa, jonka ostaja suorittaa kauppakirjan allekirjoituksin.

Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettaisiin esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 3 047 k-m².

Kiinteistökaupan tekemisen ajankohta

Rakennuttaja on ehdottanut, että kiinteistökauppa tehtäisiin vasta 9.1.2018. Neuvotellut sopimukset eivät edellytä aikaisempaa kaupanteon ajankohtaa.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Merikari (Y-tunnus 2616200-8) on merkitty kaupparekisteriin 11.4.2014.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostaja on

velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden korttelin nro 20028 tonttien sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Mainitut ehdot ja muut lisäehdot perustuvat hyvin pitkälti tarjouspyyntöön ja kiinteistökaupan esisopimukseen edellä esitettyjä vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.