

MUISTIO 17.9.2018/KB

Asuntotontin (kerrostalo, 4 539 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20067/1)

HEL 2018-009620

Bahamankatu 8

Hakemus

Lumo Kodit Oy (ent. VVO Kodit Oy) c/o Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8 pyytävät 12.9.2018 maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8:lle Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20067/1.

Varauspäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestetyn tarjouskilpailun perusteella myymään tontin 20067/1 tai siitä muodostettavan tontin VVO Kodit Oy:lle (nykyään Lumo Kodit Oy) tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun.

Nyt puheena olevan tontin 20067/1 osalta on 10.2.2017 allekirjoitettu VVO Kodit Oy:n kanssa sekä tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus että toteutus sopimus. Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 8.5.2018 (150 §) vuokrata lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20067 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-20-67-1, pinta-ala 1 799 m², os. Bahamankatu 8) Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8:lle ajaksi 16.5.2018 – 15.5.2019.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Saukonlaituri Lännen asemakaavan muutos nro 12270 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20067/1. Tontin 20067/1 rakennusoikeus on yhteensä 4 500 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap /asunto. Autopaikat sijoitetaan maanpäälliseen pysäköintitaloon LPA-1 –tontille 20068/1, joka toteutetaan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta.

Tontin 20067/1 pinta-ala on 1 799 m² ja osoite Bahamankatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.3.2018.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Energiatehokkuusselvitys

Ostajan toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 78 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Pääsuunnittelijan toimittaman 21.6.2018 päivätyn tontin rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen kerrosalan (4 500 k-m²) ollen 4 539 k-m². Näin ollen tontin kauppahinnan perusteena käytetään toteutettavaa kerrosalaa. Tontille toteutetaan yhteensä 82 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 43,7 h-m².

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 20067/1 tai siitä muodostettavan tontin VVO Kodit Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen päätöksen liitteenä ollutta ko. tonttia koskevaa toteutus sopimusta, päätöksen liitteenä olleen ko. tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Po. esisopimuksen mukaan tontin 20067/1 kauppahinta määräytyy seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- Tontin 20067/1 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 300 euroa/k-m².
- Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan.
- Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 5 900 700,00 euroa (4 539 k-m² x 1 300 euroa/k-m²). Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 4 539 k-m².

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Bahamankatu 8 (Y-tunnus 2867342-6) on merkitty kaupparekisteriin 13.11.2017.

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 20067 tonttien sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin viitataan päätösehdotuksen liitteenä nro 1 olevaan kauppakirjaan ja sen ehtoihin.