

MUISTIO 17.7.2019/KB

Asuntotontin (kerrostalo, 5 357 k-m²) myyminen Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsingille ja Suomen Osatontti Ky:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, tontti 20069/1)

HEL 2019-007637

Bermudankatu 5

Hakemus

Hartela Etelä-Suomi Oy c/o Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsinki ja Suomen Osatontti Ky pyytävät 4.7.2019 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsingille ja Suomen Osatontti Ky:lle Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20069/1.

Tontti myydään yhteisesti määräosin Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsingille (Y-tunnus 2888155-9, omistusosuus 20/100) ja Suomen Osatontti Ky:lle (Y-tunnus 2064431-3, omistusosuus 80/100). Tontti toteutetaan ns. valinnainen vuokratontti-mallilla.

Varauspäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestetyn tarjouskilpailun perusteella myymään mm. tontin 20069/1 tai siitä muodostettavan tontin Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun.

Nyt puheena olevan tontin 20069/1 osalta on 10.3.2017 allekirjoitettu Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa sekä tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus että toteutus sopimus. Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus ja sen muutos

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 22.11.2018 (293 §) vuokrata lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20069 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-20-69-1, pinta-ala 1 825 m², os. Bermudankatu 5) Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsingille ajaksi 1.12.2018 – 30.11.2019.

Edelleen asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 28.2.2019 (54 §) muuttaa tekemäänsä päätöstä 22.11.2018 (293 §) tontin 20069/1 lyhytaikaisesta vuokrauksesta siten, että vuokralaisella on oikeus maanrakennustöiden suorittamiseen vuokra-alueella 1.4.2019 alkaen.

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) 20069/1. Tontin 20069/1 rakennusoikeus on yhteensä 5 400 k-m²,

josta vähintään 400 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. 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 20069/1 pinta-ala on 1 825 m² ja osoite Bermudankatu 5. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 31.5.2017.

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.

Energiatehokkuus selvitys

Ostajan toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 90 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

Käytetty rakennusoikeuden määrä ja piirustusten tutkiminen

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 13.3.2019 hyväksynyt kohteen rakennuslupasuunnitelmat. Tontille toteutetaan yhteensä 79 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 52,30 h-m². Lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontille 20069/1 toteutettavan rakennuksen kerrosala on yhteensä 5 357 k-m², mikä vastaa kohteen pääsuunnittelijan toimittamaa rakennusoikeuden käyttöä koskevaa selvitystä.

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään mm. tontin 20069/1 tai siitä muodostettavan tontin Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen päätöksen liitteenä ollutta ko. tonttia koskevaa toteutussopimusta, päätöksen liitteenä olleen ko. tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Po. esisopimuksen mukaan tontin 20069/1 kauppahinta määräytyy seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- Tontin 20069/1 kauppahinta määräytyy tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä ostajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla.

- Edellä tarkoitettu ostotarjouksessa ilmoitettu prosenttiosuus on 21,235.

- Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta määräytyy tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Hartela Etelä-Suomi Oy on tontin kauppahinnan määrittämistä varten esittänyt kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) arvion kohteen tulevasta velattomasta kokonaismyyntihinnasta huoneisto- ja liiketilaluetteloineen. Asuntojen ostajien lunastettavaksi tarjottavat tonttiosuudet on esisopimuksen mukaisesti laskettu osaksi tontin kauppahinnan perustana olevaa kokonaismyyntihintaa. Mainittu kokonaismyyntihinta-arvio on pyritty laatimaan siten, että se vastaa mahdollisimman hyvin vastaisuudessa toteutuvaa kohteen lopullista velatonta kokonaismyyntihintaa.

Mainitun kokonaismyyntihinta-arvion mukaan asuinrakennusten ym. velaton myyntihinta on 34 032 800,00 euroa, jolloin tontin kauppahinnaksi muodostuu edellä mainitun prosenttiosuuden perusteella 7 226 865,08 euroa.

Kaupungilla on lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin mainituin ehdoin, mikäli kohteen lopullinen toteutunut velaton kokonaismyyntihinta ylittää tontin kauppahinnan määräytymisen perusteena pidetyn kohteen velattoman kokonaismyyntihinta-arvion. Kaupunki ei ole kuitenkaan velvollinen esisopimuksen ehtojen mukaisesti palauttamaan mahdollisesti liikaa suoritettua kauppahintaa ostajille.

Kauppahinta maksetaan siten, että Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsingin osuus kauppahinnasta on 1 445 373,02 euroa ja Suomen Osatontti Ky:n osuus kauppahinnasta on 5 781 492,06 euroa.

Tarkemmin kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytymisestä on sanottu itse kauppakirjassa.

Rekisteröinti

Asunto Oy Jätkäsaaren Potkuri Helsinki (Y-tunnus 2888155-9) on merkitty kaupparekisteriin 1.2.2018.

Suomen Osatontti Ky (Y-tunnus 2064431-3) on merkitty kaupparekisteriin 9.10.2006.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti tontin toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja

yhteisjärjestelyistä muiden korttelin 20069 tonttien sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

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