

MUISTIO 10.6.2021/KB

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (kerrostalo, 4 957 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Friidulle ja Ålandsbanken Lunastustontti I Ky:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20833/3)

HEL 2021-006966

Länsisatamankatu 31

Hakemus

YIT Suomi Oy pyytää 4.6.2021 päivätyllä ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi sen perustamalle Asunto Oy Helsingin Friidulle sekä Ålandsbanken Lunastustontti I Ky:lle Länsisataman Jätkäsaaresta asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20833/3.

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.3.2019 (113 §) Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskeneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella varata kilpailualueen (asemakaavan muutoksen nro 12608 tarkoittama alue) asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta muun ohella YIT Suomi Oy:lle 31.12.2021 saakka. Varausehtojen mukaan noin 14 000 k-m² vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta on toteutettava YIT:n toimesta vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistusasuntotuotanto toteutetaan muun ohella po. tontille 20833/3.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 2.3.2021 (25 §) vuokrata lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20833 tontin 3 (pinta-ala 1 607 m², os. Länsisatamankatu 31) Asunto Oy Helsingin Friidulle ajaksi 16.3.2021 – 15.3.2022.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Palvelukortteleiden asemakaavan muutos nro 12608 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.8.2020 (184 §) ja se on tullut voimaan 15.10.2020.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontti (ALP-1) 20833/3. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4 950 k-m², josta 150 k-m² on toteutettava nk. kivijalkaliiketiloina. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 8.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään 1 ap / 135 k-m². Asemakaavan määräysten mukaan on mahdollista saada erinäisiä lievennyksiä mainittuun lähtökohtaiseen

autopaikkavelvoitteeseen. Autopaikat sijoitetaan korttelin 20833 alueelle toteutettavaan pihakannenalaiseen laitokseen.

Tontin 20833/3 pinta-ala on 1 607 m² ja osoite Länsisatamankatu 31. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.2020.

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 energiatodistuksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennus täyttää uudistuneiden määräysten mukaisen energiatehokkuusluokan B (2018) vaatimukset siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku on 79 kWh/m²/vuosi.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Kohteen suunnittelijan toimittaman tontin rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen kerrosala on vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 4 807 k-m² ja nk. kivijalkaliiketilojen osalta 150 k-m² eli yhteensä 4 957 k-m², joten asemakaavan mukainen rakennusoikeus (4 950 k-m²) ylittyy. Tiedot vastaavat rakennusluvan mukaisia tietoja. Näin ollen tontin kauppahinnan perusteena käytetään tontille toteutettavan kerrosalan määrää (4 957 k-m²). Tontille toteutetaan yhteensä 69 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 57 h-m².

Myyntiperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 17.2.2021 (30 §) vahvistaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutokseen nro 12608 sisältyvän asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20833/3 tai siitä muodostettavan tontin myyntiperiaatteet seuraavin ehdoin:

1

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten tontin (ALP-1) 20833/3 tai siitä muodostettavan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon toteutettavan tontin kauppahinta on vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden (omistusasuntotuotanto) osalta vähintään 1 400 euroa/k-m² ja tontille toteutettavien nk. kivijalkaliiketilojen osalta vähintään 550 euroa/k-m² 31.8.2022 asti.

2

Edellä esitettyjä kauppahintoja korotetaan 1.9.2022 alkaen niiden nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella

korotuksella kaupan tekemiseen asti. Korotus lasketaan kauppahinnan maksukuukauden loppuun ja se pyöristetään lähimpään tuhanteen (1 000) euroon.

3

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

4

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin kaupassa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 6 812 300,00 euroa (4 807 k-m² x 1 400 euroa/k-m² + 150 k-m² x 550 euroa/k-m²). Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan johdosta vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin 4 807 k-m² tai nk. kivijalkaliiketiloihin yhteensä enemmän kuin 150 k-m².

Tonttiin ei kohdistu ns. Ara- tai alkuvuosialennuksia, vaan se luovutetaan käypään markkinahintaan.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Friidu (Y-tunnus 3168718-3) on merkitty kaupparekisteriin 12.11.2020 ja Ålandsbanken Lunastustontti I Ky (Y-tunnus 2911226-8) on merkitty kaupparekisteriin 16.5.2018.

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 20833 tonttien sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

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

