



§ 360

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin (AK) 10634/2 myymiseksi (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10634/2)

HEL 2019-007549 T 10 01 01 01

Fregatti Dygdenin kuja 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki myy Helsingin Sörnäisten Kalasataman Sompasaareen sijoittuvan korttelin 10634 asuinkerrostalotontin 2 (pinta-ala 1 243 m², os. Fregatti Dygdenin kuja 5) tai siitä muodostettavat tontit Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5:lle tai Lumo Kodit Oy:n määräämälle muulle yhtiölle vähintään 6 000 000 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kauppakirjaluonnoksen ehdoin, kaupungin käyttämin kiinteistökaupan tavanomaisin ehdoin ja toimivaltaisen viranhaltijan päättämin lisäehdoin
- tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan tekemään edellä mainittuun kauppakirjaluonnokseen vähäisiä muutoksia
- tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjaluonnoksen perusteella tehtävä kauppakirja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) hyväksyä Kalasataman Sompasaaren asuinkerrostalotontille (AK) 10634/2 vuokrausperiaatteet.

Tämän jälkeen kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asuinkerrostalotontin (AK) 10634/2 VVO Kodit Oy:lle (nykyinen Lumo Kodit Oy) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä kehittyvä kerrostalo hankkeen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asutuksessa vähintään 10 vuotta tontille rakennettävien rakennusten valmistumisesta lukien.

Myytävä tontti sijaitsee Kalasatamassa Sompasaaren asemakaava-alueella meren läheisyydessä. Tontin asuinrakennusoikeus on Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan 4 000 k-m². Tontille 10634/2 toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 18.1.2019 (8 §) myöntää tontille 10634/2 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava asuinkerrosala on 4 000 k-m².

Kaupunki (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu) on ilmoittanut 11.5.2018 hankkeelle, että tontin kauppahinnan esitetään perustuvan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 1 500 euroa/k-m². Kauppahinta-arvioon vaikutti oleellisesti viereisten tonttien 10637/1 – 4 hintakilpailusta (ostotarjouskilpailusta) saadut tarjoukset (vertailuhinnat). Hintakilpailu päättyi 27.4.2018. Samoin tontin käyvästä arvosta on hankittu erikseen asiantuntijalausunto.

Tontin kauppahinnan esitetään määräytyvän toteutettavan asuinkerrosalan 4 000 k-m²:n ja mainitun asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan 1 500 euroa/k-m²:n mukaan. Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 6 milj. euroa (4 000 k-m² x 1 500 euroa/k-m²). Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä sekä vastaavan käypää arvoa ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Kaupungilla on oikeus periä tontista



kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Koska tontin kauppahinta ja muut ehdot tulee saattaa vaikiintuneen käytännön mukaan vielä erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja koska tontin rakentamisen tulee alkaa 1.8.2019 ja koska tontin myynnistä sinänsä on jo päätetty, asiassa on neuvoteltu vuokranantajan ja vuokralaisen välillä ratkaisu, jonka mukaan vuokralainen oikeutetaan vuokrasopimusjärjestelyin aloittamaan tontilla 1.8.2019 rakentamistoimenpiteet siihen saakka, kunnes tontin kauppakirja allekirjoitetaan. Tämän vuoksi tontista peritään 1.8. 2019 alkaen kuukausittain vuokraa edellä mainitun mukaisesti myyntiin saakka.

Tontin myyminen kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja rakentamistoimenpiteiden alkamisen perusteella on perusteltua. Kaupunki on neuvotellut ostajan kanssa liitteenä 1 olevan kauppakirjaluonnoksen.

Tämän vuoksi nyt esitetään kaupunginhallitukselle tontin 10634/2 myymistä Lumo Kodit Oy:n perustamalle Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5:lle vähintään 6 milj. euron kauppahinnasta kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin. Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

Tarkemmat asiaa koskevat taustatiedot ja perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta muistiosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Muistio

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)



13.08.2019

Asia/6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Lindén, Nelskylä, Villeneuve