

LIITE 3

Muistio/MIK

Asuntotontin (AK) määräalan myyminen Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:lle sekä tontin vuokrasopimuksen muuttaminen (Sörnäinen, Työpajanpiha, 10575/30)

HEL 2017-011852

- Hakemus** As Oy Helsingin Helsingin Vanha talvitie 3 on pyytänyt, että kaupunki myisi sille noin 1769 m²:n suuruisen määräalan tontista 10575/30. Samalla yhtiö on pyytänyt, että Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin vuokra-aluetta pienennettäisiin kaupan kohteena olevan määräalan osalta.
- Varauspäätös** Catella Property Oy järjesti ostotarjouskilpailun ja myyntiprosessin kaupan kohteena olevan alueen maanvuokraoikeudesta ja rakennuksista kaupungin toimeksiantona. Kaupunki ilmaisi halunsa myydä tontin, mikäli tonttien voimassa oleva asumisen mahdollistama asemakaava nro 12390 toteutetaan. Asemakaava nro 12390 on saanut lainvoiman 2.6.2017. Tontti 10575/30 on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Lehto Asunnot Oy teki kilpailussa korkeimman tarjouksen, minkä perusteella Lehto Asunnot Oy:lle myönnettiin tontin varaus. Kaupunginhallitus hyväksyi tontin varauksen ja sen myyntiä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen 18.6.2018 (442 §).
- Tausta** Tontti 10575/30 on kilpailun järjestämisen aikana ollut vuokrattuna Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannille. Lehto Asunnot Oy on hankkinut Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin omistukseensa, minkä jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Merihermannin on kokonaisjakautunut 31.5.2019 kolmeksi yhtiöksi, Asunto Oy Helsingin Edisoniksi, Asunto Oy Helsingin Newtoniksi ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:ksi (myöhemmin ”osapuolet”).
- Määräalan tiedot** Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus myydä Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3:n (y-tunnus 2961574-6) toteutettavaksi tuleva tontinosa, noin 1769 m²:n suuruinen määräala tontista 10575/30. Osapuolet ovat sopineet, että tontin 30 asemakaavan mukaista rakennusoikeutta voidaan jakaa rakennusalojen välillä asemakaavan mukaisista rakennusaloista kerrosaloista poiketen. Nyt myytävälle määräalalle on tarkoitus toteuttaa 4198 m²:n suuruinen rakennus.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tonttijakoa ja tontin lohkomista ostamansa määräalan osalta.

- Kauppahinta** Kauppahinta on 2.132.400 euroa.
- Kauppahinta on määritetty rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden 4198 km² perusteella ja on 498 euroa per rakennusoikeuden kerrosneliometri. Toteutettava kerrosala Määräalalla on yhteensä 4053 asuin-km² sekä 145 liiketila-km².
- Edellä mainittuun kauppahintaan sisältyy rakennuslupaan liittyvän selostuksen perusteella määritetty lisäosa 72.400 euroa. Selostuksen mukaan toteutettava asuinkerrosala ylittää kaavanmukaisen kerrosalan 61 km² Kaavanmukaisen kerrosalan ylittävältä osalta kauppahinta on 1 187 euroa kerrosneliömetriltä.
- Kaupungilla on oikeus periä Määräalasta lisäkauppahintaa, mikäli Määräalalle toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin 4053 km² ja/tai muuta liike-, toimisto tai muuta vastaavaa, ei asumista palvelevaa rakennusoikeutta enemmän kuin 145 km². Lisäkauppahintaa peritään 1 187 euroa kerrosneliömetriltä.
- Suunnitelmat** Määräalalle on tarkoitus toteuttaa kaksi asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 81 asuntoa. Tontin 30 alueelle toteutetaan osapuolten yhteinen maanalainen parkkilaitos. Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päättänyt myöntää Asunto Oy Helsingin Edisonille, Asunto Oy Helsingin Vanha Talvitie 3:lle, ja Asunto Oy Helsingin Newtonille rakennusluvan 7.11.2019 (223 §).
- Asuntohankkeen hallintamuodot**
- Lehdon tulee toteuttaa Tontin asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sään telemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa omalle tontilleen.
- Hankkeen energiatehokkuus**
- Ostaja on esittänyt maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen Tontille rakennettavia rakennuksia koskevan selvityksen. Selvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B2018 (E-luku 80 kWh/(m²vuosi).
- Maaperä** Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi pilaantunut.
- Alueen puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräiset kustannukset jaetaan Ostajan ja Kaupungin välillä seuraavasti:

Ostaja vastaa Tontin ja pysäköintiin osoitetun alueen kaikista poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista purettavan rakennuksen kohdalla nykyisestä maanpinnasta 2,5 metrin syvyyteen asti. Siltä osin, kun rakennuksessa on kellari, vastaa Ostaja poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista 1,00 metrin syvyyteen kellarin lattiatasosta alaspäin. Rakennuksen ulkopuolelle jäävien alueiden osalta Ostaja vastaa poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan kustannuksista nykyisestä maanpinnasta 1,00 metrin syvyyteen asti.

Kaupunki vastaa alueen kaikista muista rakentamisen vuoksi poistettavien jätteiden ja pilaantuneen maan tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista seuraavin poikkeuksin: Mahdollisesti vielä löytyvien putkien, johtojen, kanaalien, paalujen yms. poistamisesta vastaa Ostaja.

Kaupunki korvaa Ostajalle edellä sanotut Kaupungin vastuulla olevat ylimääräiset kustannukset Ostajan esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Korvattavista ylimääräisistä kustannuksista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut ylimääräiset kustannukset voidaan korvata vain, jos korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Rasitteet

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa määräalan toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset.

Ajoluiskan toteuttaminen ja kustannukset

Kaupun kohteena oleva tontti 91-10-575-30 on osallisena rasitesopimuksessa, joka koskee Työpajanpihankorttelin tonttien yhteiskäyttöön tarkoitettua ajoluiskaa. Tontilla 91-10-575-30 on oikeus ryhtyä käyttämään luiskaa rasitesopimuksessa mainituin ehdoin. Rasitesopimus on tämän kauppakirjan liitteenä.

Rasitesopimuksen mukaan Kaupunki huomioi ajoluiskan toteuttamisen kustannukset tontinluovutuksen yhteydessä. Lehto maksaa tämän määräalakaupan yhteydessä 272.000 euroa ajoluiskan toteuttamiskustannuksista, joka vastaa puolta tontille 91-10-575-30 jyvitetystä ajoluiskan toteuttamiskustannusten osuudesta. Lehto ja Kaupunki sopivat, että loput tontin 91-10-575-30 osuudesta maksetaan määräalojen B ja C luovutusten yhteydessä.

Muut ehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen, ja kiinteistökaupan esisopimusta sekä niiden liitteiden mukaisia ehtoja.

Vuokrasopimuksen muuttaminen

Määräalan myymisen yhteydessä on tarpeen muuttaa Kiinteistä Oy Helsingin Merihermannille vuokratun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10272 tonttien 1 ja 33 (vuokrasopimusnro 22477, kiinteistötunnukset 91-10-272-1 ja 91-10-272-33) vuokrasopimusta. Myytävä määräala poistetaan vuokra-alueesta ja vuokraa pienennetään pinta-alan suhteessa noin 32 %.

Vuokrasopimukseen kirjataan seuraavat muutokset:

- 1 Vuokrasopimusalueen pinta-ala pienenee entisestä noin 5 512 m²:stä noin 3743 m²:iin liitekartan 1 mukaiseksi.
- 2 Uusi perusvuosivuokra on 15 563 euroa (ind 100). Marraskuun 2019 hintatasossa vastaava markkinavuokra on 307 054 euroa.
- 3 Muutos astuu voimaan kauppakirjan allekirjoittamista seuraavasta päivästä lukien.
- 4 Muut sopimusehdot ja määräaikaiset alennukset pysyvät voimassa aiempien päätösten mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokrasopimuksen kohteena oleva alue on nykyään osittain asemakaavan mukaista asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluvaa tonttia 10575/30 sekä tonttie 10272/33, joka on osoitettu asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Lopuksi todetaan, että Kiinteistö Oy Helsingin Merihermanni on kokonaisjakautunut 31.5.2019 kolmeksi yhtiöksi, ja että alueen tosiasialliset vuokralaiset ovat Asunto Oy Helsingin Edison, Asunto Oy Helsingin Newton ja Asunto Oy Helsingin Vanha talvitie 3.

(L1110-26)