

**Muistio/MIM****Asuntotontin (AK, 10 000 k-m<sup>2</sup>) myyminen kolmelle asunto-osakeyhtiölle ja tonttirahastolle vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja varten (Meilahti, suunnitellut tontit 15520/21, 22 ja 23)**

Töölöntullinkatu, HEL 2019-006627

**Hakemus** Hakemusta ei ole, myynti perustuu 29.6.2017 allekirjoitettuun kiinteistökaupan esisopimukseen, jossa on sitouduttu päättämään tontin myynnistä kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaan tulemisesta. Valmistelun kuluessa on ilmennyt, että ostajat haluavat ostaa tontin kolmessa osassa (kolme määräalaa, suunnitellut tontit 15520/21, 22 ja 23), koska jokaista asuinrakennusta tulee omistamaan eri myöhemmin perustettava asunto-osakeyhtiö ja näiden lisäksi tonttirahasto.

Myöhemmin nämä asunto-osakeyhtiöt on perustettu ja jokaisen suunnitellun tontin toiseksi ostajatahoksi tuleva rahasto valittu.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 6.2.2017 (130 §) varata Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin nro 15520 opetustoimintaa palvelevat tontit (YO) nro 8 ja 14 YIT Rakennus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 13.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistaja/tai vuokra-asuntotuotantona. Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
- Varauksensaaja, tontin nykyinen vuokralainen ja kaupunki maanomistajana neuvottelevat varausaikana varauksen kohteena olevien tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta
- Varauksensaaja on tietoinen tonttia 15520/8 rasittavista tontin 15520/18 autopaikoista sekä viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan uimahallin ilmanvaihdon mahdollisesti aiheuttamista ympäristöhäiriöistä
- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennuksen purku- ja muista toimenpiteistä

- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurinen rinnakkaistoimeksiasnto varausalueen toteuttamisesta
- Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi.

### **Voimassa olevat vuokrasopimukset**

Tonttia 15520/8 koskee 16.9.2015 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 23828, jonka vuokralaisena on Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry (Y-tunnus 0201689-0). Tontin vuokra-aika on 1.1.2016 – 31.12.2065.

(L2115-14)

Tonttia 15520/14 koskee 16.9.2015 allekirjoitettu maanvuokrasopimus nro 23829, jonka vuokralaisena on Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry (Y-tunnus 0201689-0). Tontin vuokra-aika on 1.1.2016 – 31.12.2065.

(L2115-15)

Myytävät kohteet (määräalat) myydään vuokrattuina ja vuokrasopimukset on tarkoitus päättää tonttien kauppakirjojen allekirjoittamisen jälkeen. Tätä koskien kauppakirjoissa on lykkäävä ehto.

### **Kiinteistökaupan esisopimus**

Kaupunginvaltuusto päätti 17.5.2017 (245 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen tonttien 15520/8 ja 14 tai niistä muodostettavien tonttien myymisestä YIT Rakennus Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun.

Kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu 29.6.2017 (ED 3954).

Esisopimuksen osapuolina olivat Helsingin kaupunki tonttien omistajana ja myyjänä, YIT Rakennus Oy perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun tonttien tulevana ostajana ja Markkinointi-instituutin kannatusyhdistys ry vuokraoikeuden haltijana. Esisopimuksen mukaan lopullisen kaupan ostajana voi olla YIT Rakennus Oy perustettavan/perustettavien yhtiöiden lukuun tai YIT Rakennus Oy:n osoittama tonttirahasto yksin tai yhdessä perustettavan/perustettavien yhtiöiden kanssa.

Kauppahinta määräytyy tonteille kaavoitettavan asuinrakennusoikeuden perusteella ja on 1 427 euroa per asuinrakennusoikeuden kerrosneliometri. Tonteille asuinrakennusoikeuden lisäksi mahdollisesti kaavoitettavan muun liike-, toimisto tai muun vastaavan, ei asumista palvelvan rakennusoikeuden hinta on 500 euroa kerrosneliometriltä.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 13.2.2019 hyväksymän ja 9.4.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12515 mukaan tontti 15520/20 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup>, josta 9 710 k-m<sup>2</sup> on asumista ja loput 290 k-m<sup>2</sup> liike-, myymälä-, toimistotilaa.

Tontin pinta-ala on 5 613 m<sup>2</sup> ja osoite on Töölöntullinkatu. Kaavatonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin, se muodostuu tonteista (YO) 15520/8 (rekisteröity 17.9.1959, pinta-ala 2 300 m<sup>2</sup>) ja (YO) 15520/14 (rekisteröity 21.12.1977, pinta-ala 3 313 m<sup>2</sup>) .

Kaavatonttia koskee 21.5.2019 hyväksytty tonttijako nro 13313. Tonttijaon mukaan muodostetaan kolme tonttia:

15520/21, muodostuu kiinteistöistä 91-15-520-8 (721 m<sup>2</sup>) ja 91-15-520-14 (1 261 m<sup>2</sup>), pinta-ala tonttijaon mukaan yht. noin 1 982 m<sup>2</sup>

15520/22, muodostuu kiinteistöistä 91-15-520-8 (6 m<sup>2</sup>) ja 91-15-520-14 (204 m<sup>2</sup>), pinta-ala tonttijaon mukaan yht. noin 2 054 m<sup>2</sup>

15520/23, muodostuu kiinteistöistä 91-15-520-8 (1 573 m<sup>2</sup>) ja 91-15-520-14 (4 m<sup>2</sup>), pinta-ala tonttijaon mukaan yht. noin 1 577 m<sup>2</sup>

Suunniteltuja tontteja ei ole vielä lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

## Käytetyn rakennusoikeuden määrä

Hankkeet eivät ole saaneet vielä rakennuslupia, joten suunnitelmia ei ole voitu tarkistaa kauppaa valmisteltaessa.

Esisopimuksen mukaan ostajan on tässä tapauksessa velvollinen viipymättä rakennusluvan tullessa lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä eri käyttötarkoituksittain sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta.

Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden ylittämisen.

Ehto rakennusoikeuslaskelman toimittamisesta on otettu myös kauppakirjoihin.

Suunnitelmien mukaan liiketiloille on laskettu yhteensä 298 k-m<sup>2</sup>, eli 8 k-m<sup>2</sup> suunniteltua enemmän. Asiasta on keskusteltu arkkitehdin kanssa, mutta

neliöiden siirtäminen asuinrakennusoikeudeksi on haastavaa liiketilojen käytettävyyden kärsiessä. Tämä on otettu huomioon kauppahinnassa.

## **Energiatehokkuus**

Varauspäätöksessä edellytettiin rakennusten energiatehokkuudelle vaatimukset, että rakennusten on kuuluttava C-energiatehokkuusluokkaan siten, että E-luvun alittaa tason 120/kWh/m<sup>2</sup>/vuosi. Varauspäätös on tehty vuonna 2017, jolloin sovellettiin vuoden 2013 määräysten mukaan laskettua energiatehokkuutta.

Uudistus energiatehokkuuslasketaan tuli voimaan vuonna 2018, eikä uusien säännösten mukaan laskettua energiatehokkuutta voida suoraan muuntaa vuoden 2013 tasoon tämän ehdon täyttymisestä varmistumiseksi. Siksi ostajalta edellytetään erillisen, vuoden 2013 määräysten mukaan lasketun energiatehokkuustodistuksen toimittamista. Kyseessä on eri energiatehokkuustodistus kuin rakennusluvan edellyttämä.

Energiatehokkuusehdon toteutuminen valvotaan kaikkien asuinrakennusten keskiarvona.

## **Perheasuntovaatimus ja asuntojen keskipinta-ala**

Omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perhasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 huoneistoneliömetriä.

Perheasuntojen toteutuminen todetaan kaikille kolmelle määrälalle toteutettavien rakennusten muodostaman kokonaisuuden perusteella (keskiarvo).

## **Maaperä**

Myytävä Määräala on ollut osa suurempaa Tonteille sijoitettavaa kokonaisuutta, jolla sijaitsevilla rakennuksissa on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliö ja polttoainevarasto sekä paino, jotka eivät Kaupungin tai Markkinointi-instituutin tiedon mukaan ole aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei Määräalalla ole aiemmin harjoitettu muuta toimintaa, joka olisi aiheuttanut aiemmin tai saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tarkemmin maaperästä, jätteistä ja niistä aiheutuvien vastuiden jakautumisesta löytyy kauppakirjaluonnoksen ehdosta 8.

## **Aiempi käyttö**

Myytävällä kiinteistöllä sijaitsee rakennus, jonka ostaja purkaa.

## Rakentamiskelpoisuus

Myytavällä kiinteistöllä sijaitsee käytössä olevia johtoja.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Myytävää kiinteistöä koskee kiinteistörekisteristä ilmeneviä rasitteita:

- 22.6.2015 allekirjoitettu rasitesopimus (tontit 15520/8 ja 15520/14)
- 8.6.1998 allekirjoitettu rasitesopimus (tontit 15520/18 ja 15520/8)
- 23.9.1977 allekirjoitettu rasitesopimus (tontit 15520/8, 15520/14 ja 15520/12)

## Muita erityisehtoja

### Kilpailun järjestäminen

Osana kaavavalmistelua on järjestetty kilpailu, joka on johtanut valittuun kaavaratkaisuun. Varauspäätöksen ehto kilpailun järjestämisestä täyttyy.

### Asuntojakauma

Rakennusoikeudesta vähintään 40 % tulee toteuttaa omistusasuntoina, loput voidaan toteuttaa myös vuokra-asuntoina.

### Kulkurasite tontilla 15520/2

Myytävän kiinteistön kannenalaisiin tiloihin kuljetaan tontin 15520/2 alueen kautta ja kaupunki sitoutuu mainitun tontin vuokrasopimusta uudistaessaan ottamaan tämän myös vuokrausehdoissa huomioon ja myötävaikuttamaan uusiin rasitesopimusneuvotteluihin asiaa koskien.

## Kauppahinta

Suunniteltu tontti 15520/21

Asuinrakennusoikeus: 2 190 k-m<sup>2</sup>

3 125 130 €

Suunniteltu tontti 15520/22

Asuinrakennusoikeus: 4 081 k-m<sup>2</sup>

Liike-, myymälä-, toimisto- tai sosiaalisten palveluiden tilat: 179 k-m<sup>2</sup>

5 913 087 €

Suunniteltu tontti 15520/23

Asuinrakennusoikeus: 3 431 k-m<sup>2</sup>

Liike-, myymälä-, toimisto- tai sosiaalisten palveluiden tilat: 119 k-m<sup>2</sup>

4 955 537 €

## Ostajat

### **Suunnitellun tontin 15520/21 ostajina:**

Asunto Oy Helsingin Kivi (50 %)

Y-tunnus: 2996859-2

Rekisteröity: 6.5.2019

ja

Suomen Osatontti II Ky (50 %)

Y-tunnus: 2470638-2

Rekisteröity: 16.4.2012

### **Suunnitellun tontin 15520/22 ostajina:**

Asunto Oy Helsingin Waltari (50 %)

Y-tunnus: 2996911-4

Rekisteröity: 25.4.2019

ja

Suomen Osatontti II Ky (50 %)

Y-tunnus: 2470638-2

Rekisteröity: 16.4.2012

### **Suunnitellun tontin 15520/23 ostajina:**

Asunto Oy Helsingin Linna (50 %)

Y-tunnus: 2996931-7

Rekisteröity: 6.5.2019

ja

Suomen Osatontti II Ky (50 %)

Y-tunnus: 2470638-2

Rekisteröity: 16.4.2012