



§ 88

Kerrostalotontin (AK) 49274/1 myyminen vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2019-013523 T 10 01 01 01

Saaristolaivastonkatu 8

Päätös

A Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- että Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrantaan sijoittuva korttelin 49274 tontti 1 (kiinteistötunnus 91-49-274-1, pinta-ala 1 062 m², os. Saaristolaivastonkatu 8) myydään Asunto Oy Helsingin Avalonille (y-tunnus: 2943018-6) vähintään 4 728 041,58 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kiinteistökaupan sopimusehdoin
- että kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa henkilö oikeutetaan allekirjoittamaan tonttia koskeva kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

B Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta:

- ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, tehdyn kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Myyntipäätös

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Laajasalossa, Kruunuvuorenrannan projektialueella sijaitsevan asuntotontin myyntiä Asunto Oy Helsingin Avalonille vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten.

Kauppahinta on yhteensä 4 728 041,58 euroa. Kauppahinta perustuu prosenttiosuuteen (21,1 %) asunto-osakkeiden ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Kauppahinnan perusteena oleva prosenttiosuus perustuu kilpailuun ja sen käypä hinta on varauspäätöksen yhteydessä tarkistettu.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49274 asuntotontit 1-10 yhteisesti Peab Oy:lle, TA-Yhtymä Oy:lle/TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Alkuasunnot Oy:lle (nykyisin NAL Asunnot Oy) 31.12.2020 saakka.



11.02.2020

Varauspäätöksen mukaan Peab Oy:n tulee toteuttaa tontit 49274/1 ja 2. Tontti 49274/1 varattiin sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myymällä luovutettavaksi muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49274 tonttien 1, 2, 3, 9 ja 10 osalta.
- Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myymällä luovutettavat tontit hinnoitellaan prosenttiperusteisesti varauksensaajien hakemuksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella. Tontin myyntihinta muodostuu siten prosenttiosuudesta tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Varauksensaajat sitoutuvat mainittuun prosenttiosuuteen.

Tonttikauppa tehdään ennen tontin rakentamisen aloittamista perustuen tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. arvioituun kokonaismarkkinahintaan. Kauppahinta on näin ollen kokonaismarkkinahinta kerrottuna edellä mainitulla prosenttiluvulla.

Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli jokaiselle tontille erikseen, käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua.

Mikäli tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) ylittää tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arvionhinnan, maksetaan tontista lisäkauppahintaa vastaavasti.

Mikäli asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) puolestaan alittaa tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arvionhinnan, ei kauppahintaa palauteta.

Kaupunki voi seuraamuksitta määrätä varauksen päättymään, mikäli varauksensaajat muuttavat mainittua prosenttiosuutta.

Prosenttiosuudesta voidaan kuitenkin poiketa erityisen painavin sekä varauksensaajista riippumattomin perustein. Perusteiden tulee kaikissa tilanteissa olla sellaisia, että niillä voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa olevan huomattava vaikutus tonttien arvoon.

- Lisäksi varauksensaajan tulee noudattaa mm. Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.



Varauspätös perustui uudentyyppiseen hakumenettelyyn, joka järjestettiin yleisten varauskierroksen yhteydessä 15.4.2016 – 13.6.2016. Hakijoita pyydettiin ilmoittamaan indikaatiivinen hinta sääntelemättömään asuntotuotantoon varattaviksi esitettävillä tonteilla. Hinta pyydettiin ilmoittamaan prosentteina tontille toteutettavien asuntojen ym. tilojen yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina, jossa yhtenä tekijänä oli tonttihinnan perusteena käytettävän prosenttiosuuden suuruus. Varauspäätöksen yhteydessä Peab Oy:n hinnoittelun perusteena käytämä prosenttiosuus (21,1 %) todettiin kortteilla 49273 ja 49274 koskevan ulkopuolisen arviolausunnon perusteella käyväksi hinnaksi.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 650 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 062 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.11.2018.

Arkkitehtuurikilpailu ja suunnitelmat

Varauspäätöksen mukaisesti korttelin 49274 tonteista 1, 2, 3, 9 ja 10 järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailu järjestettiin yhteistyössä kaupungin ja tonttien varauksensaajien kanssa.

Tontti 49274/1 tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaan.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen ja rakennuslupa

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 5.11.2018 (282 §) vuokrata tontin 49274/1 Asunto Oy Helsingin Avalonille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2018 – 31.10.2019 (vuokraustunnus A1149-613).

Ympäristö- ja lupajaosto päätti 17.5.2019 myöntää tontille 49274/1 rakennusluvan (lupatunnus: 49-1051-19-A).

Rakennusluvan mukaan tontille rakennetaan kaksiportainen kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Ylimmän kerroksen päällä on asemakaavan mahdollistama parvikerros. Suunnitelma perustuu arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen ja on osa kokonaisuutta tonttien 49274/ 2, 3, 4, 10 ja 9 kanssa. Koko korttelia palvelee yhteinen pysäköintihalli pi-



11.02.2020

hakannen alla AH-korttelialueella 49274/11 ja sille on haettu erillinen rakennuslupa 49-1086-19-A.

Rakennuksen yhteistilat ovat yhteiset tontin 49274/2 ja osittain koko korttelin kanssa tontinvarausehtojen mukaisesti. Tälle tontille sijoittuu mm. tontin 49274/2 kanssa yhteinen pesula, saunaosasto ja kerhohuone sekä koko korttelia palvelevat kierrätyshuone.

Tontin asuinrakennusoikeus on 3 650 k-m².

Hanke on ilmoittanut, että tontille 49274/1 haetaan muutoslupaa myönnetyn rakennusluvan (lupatunnus: 49-1051-19-A) jälkeen tehdyille suunnitelmamuutoksille. Muutosten myötä kerrosala kasvaa 3 698 k-m². Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus (3 650 k-m²) ylittyy siten 48 k-m²:lla (n. 1,3 %).

Alueryhmälausunto ja valotaide

Kruunuvuorenrannan alueryhmä on 29.11.2018 puoltanut lausunnonlaan alueryhmässä esitettyjä suunnitelmia lausunnossa olevat kommentit huomioiden.

Alueryhmä on hyväksynyt korttelin 49274 valotaiteen suunnitelmat ja sen kustannusarvion.

Sitoumus

Ostaja on toimittanut sitoumuksen koskien Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamista.

Perheasuntovaatimus

Varausehtojen mukainen perheasuntovaatimus (toteutettavasta asuinhuoneisto-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m²) täyttyy. Tontille toteuttavien perheasuntojen osuus huoneistoalasta 70 % on ja niiden keskipinta on 75 m².

Yhteistilat ja Kruunuvuorenrannan palvelu Oy

Asemakaavan mukaan asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % rakennusoikeudesta. Näistä tiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-tontille 49271/5 rakennettavaan rakennukseen.

LPA-tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:lle, joka toteuttaa tontille pysäköintilaitoksen ja yhteiskerhotilan.



Ostaja on velvollinen ryhtymään Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajaksi paitsi yhteistilojen myös yhteispihan ja alueportaalin osalta.

Autopaikat

Korttelin 49274 asuntotonttien pysäköinti on osoitettu yhteispiha-tontin 49274/11 maanalaisille määräaloille. Tonttia 49274/1 palvelevat autopaikat sijoitetaan siten AH-korttelialueen alle sijoittuvaan pysäköintihalliin. Tälle tontille hallissa on 31 autopaikkaa. Lisäksi kaksi vieraspaikkaa sijoitetaan viereiselle LPA-alueelle 49273/3.

Pysäköintitontti (LPA) 49273/3 on kaavassa osoitettu tonttien 49274/5 ja 8 autopaikoille. Rakennuttajakokouksissa ja alueryhmissä on kuitenkin sovittu, että pysäköintitontille (LPA) 49273/3 sijoitetaan tonttien 49274/1, 2, 3, 8, 9 ja 10 vieraspaikat. Tontit 49274/1, 2, 3, 8, 9 ja 10 ovat keskenään velvollisia sopimaan pysäköintitontin toteuttamiseksi tarvittavien lupien hakemisesta.

Autopaikkojen määrä lasketaan Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymän uuden laskentaohjeen mukaan eli 1 ap/130 k-m².

Ostaja

Tontin ostajana on Peab Oy:n perustama asunto-osakeyhtiö, Asunto Oy Helsingin Avalon (Y-tunnus 2943018-6).

Energiatehokkuus

Varauspäätös edellyttää, että kaupungille toimitetaan energiatehokkuusvaatimuksen (alle tason 120 kWh/m²/vuosi, vuoden 2013 määräysten mukaisesti laskettuna) täyttymisen osoittava energiatodistus.

Tontin 49273/1 osalta kaupungille on toimitettu energiatehokkuustodistus (päiväty 9.10.2018), jonka mukaan rakennus/(rakennukset) kuuluu energiatehokkuusluokkaan B2018 (E-luvun ollessa 89 kWhE/(m²vuosi)).

Esitetty E-luku 89 kWhE/(m²vuosi) vastaa E-lukua 118 kWh/m²/vuosi vuoden 2013 määräysten tasossa.

Rasiteasiat

Ostajan tulee sopia tarvittavista yhteisjärjestely-, rasite- ja rasitteenluonteisista asioista korttelin 49274 muiden tonttien, hallinta-alueiden (maanalaiset määräalat) sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäri-



vien tonttien ja muiden kiinteistöjen (mukaan lukien kadut ja muut yleiset alueet) kanssa.

Sopimusluonnos / sopimusluonnokset tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Hyväksytyt sopimukset liitetään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin tai muihin luovutusasiakirjoihin niiden osana noudatettavaksi.

Tonttia koskee 9.5.2019 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimuksen esisopimus. Ostaja on velvollinen osaltaan noudattamaan mainittua sopimusta.

Korttelin rakentamiselle asetettu määräaika

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä. Ehto koskee kaikkia varattuja tontteja yhdessä.

Ostajan tulee huolehtia, että mainittua määräaikaa noudatetaan tontin 49274/1 osalta.

Maaperä

Myytavällä kiinteistöllä ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti, Neste Helsinki Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristökeskus on antanut kunnostustyöstä lausunnon 12.11.2009.

Lisäksi Saaristolaivastonkadulta on poistettu pilaantunutta maata. Tehdyistä toimenpiteistä on laadittu raportti (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, Saaristonlaivastonkatu, Vahanan Environment Oy, 26.2.2018). Raportin mukaan tontin rajalle on jäänyt maata, jossa on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ympäristönsuojeluyksikkö on tarkastanut raportin ja antanut sitä koskevan kirjeen 28.2.2018. Tarkemmin maaperästä on kauppakirjaluonnoksen ehdossa 8.

Kauppahinta

Kauppahintaa peritään kaikista myytävistä osakkeista. Kauppahinta perustuu kilpailussa Peab Oy:n ilmoittamaan prosenttiosuuteen (21,1 %) asunto-osakkeiden ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta velattomasta kokonaisyntihinnasta. Muita myytäviä tiloja ovat omilla osakkeillaan myytävät autopaikat. Kauppahinnan pe-



11.02.2020

rusteena oleva prosenttiosuus perustuu edellä mainitun mukaisesti kilpailuun ja sen käypä hinta on varauspäättökseen yhteydessä tarkistettu.

Myyntihinnasto perustuu Peab Oy:n toimittamaan myyntihinnastoon (16.12.2019).

Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli lopullinen yhteenlaskettu kauppahinta ylittää myyntihinnastoon merkityn. Mikäli myyntihinnasto on tehty yläkanttiin, ei kauppahintaa palauteta.

Kauppahinta ei ole kerrosneliömetriperusteinen vaan prosenttiperusteinen, mutta kerrosneliömetriperusteiseksi muunnettuna kauppahinta vastaisi tasoa noin 1 295 euroa / kerrosneliometri.

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään varauspäättökseen perustuvat ehdot arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen noudattamisesta. Lisäksi sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot, jotka koskevat alueellista rakentamisen logistiikkaa, palveluyhtiötä, jätteen putkikeräystä, valotaidetta ja elinkelpoisen puuston säilyttämistä.

Muutoin kauppakirjan ehdot ovat kaupungin tonttien luovutuksissa ja kiinteistökaupoissa vakiintuneesti käyttämiä ehtoja.

Kaupunkiympäristölautakunnan toimivalta asiassa

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §9 mukaan lautakunta voi päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Tontin 49274/1 kauppahinta on 4 728 041,58 euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille



11.02.2020

Asia/17

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Kymp/Make/Myyntipäätös

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kanslia/Ulla Loukkaanhuhta

Kanslia/Mikko Ahola

Maka/Make/Haapamäki