

## Liite 2 MUISTIO

Asuntotontin (kerrostalo, 3 400 k-m<sup>2</sup> + li 150 k-m<sup>2</sup>) myyminen Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsingille vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10637/3)

Sompasaarenlaituri 16

**Hakemus** Sato Oyj pyytää 11.10.2019 päivätyllä hakemuksella, että Helsingin kaupunki myisi Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsingille Kalasataman Sompasaaren tontin (AK) 10637/3.

Tontille tullaan rakentamaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä liiketilaa.

Hakemus liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Kalasataman Sompasaaren asuntotontit (AK) 10637/1 – 4 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2018 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ostotarjouskilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Ostotarjouskilpailun järjestäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.2.2018 (96 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637 asuinkerrostalotontteja (AK) 1-4 koskevan tarjouspyynnön: ”Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018” ja järjestää mainituilla tonteilla ostotarjouskilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tontit-yksikön päällikön päättämään tarjouspyynnön tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

Ostotarjouskilpailun ratkaiseminen ja esitys kaupunginhallitukselle tonttien myymisestä/esisopimusten hyväksymisestä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.9.2018 (453 §) Sompasaaren ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637

- tontin (AK) 3 (pinta-ala 915 m<sup>2</sup>, os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Sato-

Asunnot Oy:n (Y-tunnus 1471718-4) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato-Asunnot Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Lisäksi kaupunki ympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK) 10637/3 tai siitä muodostettavat tontit Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 610 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppahinnasta ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämät lisäehtoja.

## Kaupunginhallituksen myyntipäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.1.2019 (7 §) myydä:

- tontin 10637/3 tai siitä muodostettavat tontit Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 5 610 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppahinnasta ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämät lisäehtoja.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunki ympäristön toimialan tonttipäällikön tekemään tarvittaessa edellä mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimuksiin ja niiden perusteella tehtäviin kauppakirjoihin vähäisiä muutoksia. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuutetun allekirjoittamaan edellä mainitut esisopimukset ja niiden perusteella tehtävät kauppakirjat.

## Kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja Sato-Asunnot Oy ovat allekirjoittaneet 10.04.2019 tonttia 10637/3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Esisopimuksessa sovitaan niistä edellytyksistä, joiden täytyessä osapuolet tekevät mainitun tontin kauppaa koskevan lopullisen kaupan.

Kiinteistökaupan esisopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella kunkin tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon esisopimuksen, tarjouspyynnön ja asemakaavan muutoksen sekä tontin varauspäätöksen

ja sen liitteiden (niihin tehtyine tarkistuksineen) sekä kiinteistön kauppa-  
kirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa nou-  
dattaen.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä  
tontin myynnistä sekä periä ostajalta sopimussakkoa esisopimuksissa  
sovittujen ehtojen mukaisesti.

## Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoi-  
maiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan tontit  
10630/ 1 – 4, 10631/1 – 4, 10632/1 – 4, 10633/1, 2 ja 4, 10634/1 – 4,  
10635/1 – 4, 10636/1 ja 3 – 6 ja 10637/1 – 4 ovat viisi – kaksitoistaker-  
roksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V – XII). Lisäksi kaa-  
vaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti  
(AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti  
(Y) 10636/2.

Tontille 10637/3 on merkitty rakennusoikeutta 3 400 k-m<sup>2</sup> + li 150 k-m<sup>2</sup>.

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa  
olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia ti-  
loja. Kaavaan on merkitty tonteille rakennusalan osa, johon on raken-  
nettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran liiketilaa (li 150).  
Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan  
lisäksi.

Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista pal-  
velevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen  
suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja  
huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Pih-  
kannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille  
saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaik-  
katontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella  
vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0.6 ap/asunto. Kaupun-  
gin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-  
asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1  
ap/400 k-m<sup>2</sup>.

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohtaisesti asukkaiden  
tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän  
toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan  
kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähin-  
tään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa  
sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja  
myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköinti-  
laitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja  
luovutusehdoilla. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten  
osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen  
ehtoihin.

## Tonttiedot

Tontti 10637/3 on merkitty 23.1.2018 kiinteistörekisteriin. Tontin pinta-  
ala on 915 m<sup>2</sup> ja osoite Sompassaarenlaituri 16.

## Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 14.03.2019 (64 §) vuokrata Asunto Oy Sompasaaren Priki, Helsingille (Y-tunnus 2962480-2) tontin 10637/3 (kiinteistötunnus 91-10-637-3, pinta-ala 915 m<sup>2</sup> ja osoite Sompasaarenlaituri 16) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.3.2019-29.2.2020 päätöksessä mainituin ehdoin (A11110-284).

## Maaperätiedot

Kaupunki ilmoittaa, että tonttien maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut.

Tonttien maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksessa sovittuja ehtoja ja periaatteita.

## Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Hankkeen rakennuttajana on Sato-Asunnot Oy. Tontin 10637/3 rakentaminen on tarkoitus aloittaa niin pian kuin mahdollista. Tämän hetkisen tiedon mukaan tontilla voi aloittaa rakentamisen tammikuussa 2020.

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan Sato-Asunnot Oy toteuttaa tontille 10637/3 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja sekä liiketilaa. Tarjouspyynnön mukaan kullekin myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tarkistuksen 12.11.2019 mukaan tontille 10637/3 rakennetaan asuintilaa 3 399 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 150 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 3 549 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan sallima 3 400 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennusoikeus ei ylity, eikä liiketilan 150 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ylity.

Rakennusvalvontapäällikkö päätti 27.6.2019 (19 §) myöntää tontille 10637/3 rakennusluvan, jonka mukaan toteutettava asuinkerrosala on 3 399 k-m<sup>2</sup> ja liiketila 150 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 3 549 k-m<sup>2</sup>. Porrashuoneet on laskettu 20 k-m<sup>2</sup>/kerros/porras.

Tontille 10637/3 toteutetaan 57 sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntoa (16 kpl, 51,2 %) ja vuokra-asuntoa (41 kpl, 48,8 %) sekä liiketilaa 150 k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahintaa peritään kaavaan merkittyjen asuinkerrosalan 3 400 k-m<sup>2</sup>:n ja liiketilan 150 k-m<sup>2</sup>:n mukaan. Pääsuunnittelija on Jukka Lommi, arkkitehti SAFA Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy .

Tontille 10637/3 on tarkoitus toteuttaa 18 + 1 (liiketila) eli yhteensä 19 autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10637/5 ja osin tonttien 3, 4 ja 6 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä noin 81 autopaikkaa). Autopaikkamäärät voivat vielä muuttua.

Hitas-sääntely Hitas-sääntelyä ei noudateta.

## Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiaselvityksen 4.3.2019 mukaan tontille toteutettavan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on B<sub>2018</sub> (E-luku on 79 kWh/(m<sup>2</sup>vuosi).

## Keskipinta-alavaatimus

Sato Oyj:n selvityksen 12.11.2019 mukaan omistusasunnoista (51,2 %) on perheasuntoja 100 %, joiden keskipinta-ala on 92,4 as-m<sup>2</sup>.

Vuokra-asuntojen (48,8 %) osalta ei ole perheasunto-, eikä keskipinta-alavaatimuksia.

## Myyntiperusteet ja kauppahinta

- o Kauppahinta

Kaupunginhallituksen päätöksen 7.1.2019 (7 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (Sato-Asunnot Oy:n ostotarjouksen) mukaan tontin 10637/3 asuinrakennusoikeuden (3 400 k-m<sup>2</sup>) yksikköhinta on 1 650 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilan (150 k-m<sup>2</sup>) yksikköhinta on 0 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Sato-Asunnot Oy:n ostotarjouskilpailun voittaneen tarjouksen yksikköhinnat olivat asuintilan osalta 1 650 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilan osalta 0 euroa/k-m<sup>2</sup> kokonaishinnan ollessa 5 610 000 euroa.

- o Kauppahinnan suorittaminen ja kauppahinnan määräytyminen

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 10637/3 kauppahinta määräytyy Sato-Asunnot Oy:n ostotarjouksessaan ilmoittaman asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä tontin 3 asemakaavan muutoksen mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavan muutokseen merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella (rakennusoikeuden ylitykset myös huomiioon ottaen).

Tämän vuoksi tontin 10637/3 kauppahinta määräytyy ja suoritetaan seuraavasti:

Tontin kauppahinta on yhteensä 5 610 000 (viisimiljoonaa kuusisataakymmenentuhatta) euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 5 610 000 (3 400 k-m<sup>2</sup> x 1 650 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 0 euroa (150 k-m<sup>2</sup> x 0 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m<sup>2</sup>:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu edellä mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

Lopuksi tonttia 10637/3 koskeva lyhytaikainen vuokrasopimus (A1110-284) pitää merkitä päättymään kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

#### Lisäkauppahinnan suorittaminen

Kaupungilla on oikeus periä tontista ostajalta edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella kaupungin ja Sato-Asunnot Oy:n välillä 10.4.2019 allekirjoitetun kiinteistönkaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 3 400 k-m<sup>2</sup> ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa kuin liiketilaa.

Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuinrakennusoikeuden ja liiketilan yksikköhintoja.

#### Lisäehdot

Kauppakirjaan on sisällytetty ostajalle velvollisuus noudattaa varauspäätöksen mukaisesti muun muassa Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavia lisäehtoja, joiden mukaan ostaja on velvollinen ryhtymään osakkaaksi Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn ja tekemään mainitun yhtiön kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset kaupungin määräämin ehdoin sekä järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä ja tekemään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n kanssa asiaa koskevat tarvittavat sopimukset, kuten suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käytösopimukset, kaupungin määräämin ehdoin.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätöksestä ilmeneviä ehtoja.