

MUISTIO 28.11.2018/KB

Asuntotontin (kerrostalo, 4 305 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20069/2)

HEL 2018-009755

Karibiankuja 4

Hakemus

Hartela Etelä-Suomi Oy c/o Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4 pyytävät 7.11.2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4:lle Länsisataman Jätkäsaaresta asuinkerrostalotontin (AK) 20069/2.

Varauspäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestetyn tarjouskilpailun perusteella myymään mm. tontin 20069/2 tai siitä muodostettavan tontin Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun.

Nyt puheena olevan tontin 20069/2 osalta on 10.3.2017 allekirjoitettu Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa sekä tonttia koskeva kiinteistökaupan esisopimus että toteutus sopimus. Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti tontti myydään Hartela Etelä-Suomi Oy:n määräämälle yhtiölle Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4:lle. Tontille tulee rakentaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 17.8.2018 (241 §) vuokrata lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20069 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-20-69-2, pinta-ala 1 700 m², os. Karibiankuja 4) Asunto Oy Jätkäsaaren Vantti Helsingille ajaksi 16.8.2018 – 15.8.2019. Vuokralaisen toiminimi on sittemmin muuttunut Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4:ksi.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren Saukonlaituri Lännen asemakaavan muutos nro 12270 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.11.2014 ja se on tullut voimaan 16.1.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20069/2. Tontin 20069/2 rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m². Tontin korkein sallittu kerrosluku on 6.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy seuraavan normin mukaan: vähintään suurempi luvuista 1 ap / 120 k-m² tai 0,6 ap /asunto. Autopaikat sijoitetaan maanpäälliseen pysäköintitaloon LPA-1 –tontille 20068/1, joka toteutetaan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta.

Tontin 20069/2 pinta-ala on 1 700 m² ja osoite Karibiankuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 31.5.2017.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Energiatehokkuusselvitys

Ostajan toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 81 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa.

Käytetty rakennusoikeuden määrä ja suunnitelmien hyväksyminen

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 17.9.2018 hyväksyä kohteen rakennuslupasuunnitelmat.

Pääsuunnittelijan toimittaman 31.8.2018 päivätyn tontin rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontille toteutettavan rakennuksen kerrosala ylittää asemakaavan mukaisen kerrosalan (4 300 k-m²) ollen 4 305 k-m². Näin ollen tontin kauppahinnan perusteena käytetään toteutettavaa kerrosalaa. Tontille toteutetaan yhteensä 74 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 48,0 h-m².

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2016 (347 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 20069/2 tai siitä muodostettavan tontin Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen päätöksen liitteenä ollutta ko. tonttia koskevaa toteutussopimusta, päätöksen liitteenä olleen ko. tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Po. esisopimuksen mukaan tontin 20069/2 kauppahinta määräytyy seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti:

- Tontin 20069/2 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 300 euroa/k-m².

- Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan.

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

Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 5 596 500,00 euroa (4 305 k-m² x 1 300 euroa/k-m²). Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja ja/tai muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja yhteensä enemmän kuin 4 305 k-m².

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Karibiankuja 4 (Y-tunnus 2888156-7) on merkitty kaupparekisteriin 2.2.2018.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi mm. Jätkäsaaren rakentamisen logistista ohjausta ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjan ehtojen mukaisesti ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä muiden korttelin 20069 tonttien sekä tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Muilta osin viitataan päätösehdotuksen liitteenä nro 1 olevaan kauppakirjaan ja sen ehtoihin.