



§ 253

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin varauksesta, kiinteistökaupan esisopimuksesta ja myynnistä (Sörnäinen, Työpajanpiha, tontti 10575/30)

HEL 2017-011852 T 10 01 01 01

Työpajankatu 6/Vanha talvitie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontin (AK) 10575/30 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Kohteen 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-m².



2

Varauksensaajan on tehtävä varausaikana tai sitä ennen tontin nykyinen vuokralaisen kanssa aiesopimus vuokraoikeuden hankkimiseksi. Kaupunki ja varauksensaaja allekirjoittavat varausaikana tontin myyntiä koskevan esisopimuksen (esitys B).

Mikäli kyseistä sopimusta ei saada tehtyä, on kaupungilla oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että varausalueen tonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva rakennus puretaan. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisesta sovitaan erikseen.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee keskeisellä paikalla ja tulevalla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa uutena kerrostumana alueen arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot.

Pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin hyväksyntää.

5

Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 1). Työpajanpihan alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin suunnittelussa on selvitetävä naapuritontille toteutettavan KYMP-talon tarve autopaikkojen vuorottaiskäyttöön.

Hankkeella on oikeus suunnitella ajoa pysäköintiin Vanhan Talvitien puolelta KYMP-talon kanssa yhteisestä ajoluiskasta. Ajoluiskan toteuttamisen kustannuksista sovitaan erikseen.

Varauksensaaja voi toteuttaa kaavamuutoksen yhteydessä olleen viite-suunnitelman mukaisen pysäköinnin kahteen ”kampaan” kaavan osoittamalle maanalaiselle pysäköinnille varatun alueen osalle kävelykadun alle.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyös-



sä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

7

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Ostaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli Ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä nro 2 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

9

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

10

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja



ja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

11

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

12

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) suunnitellusta tontista 10575/30 tai siitä muodostettavien tonttien myymisestä Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 3 olevan esisopimuksen ehtoja.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen ja niihin liittyvät kiinteistökaupat liitteenä 4 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että tonttiin kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus (nro 22477, vuokraustunnus L1110-26)



merkitään päättymään, kun kauppakirja tontista allekirjoitetaan. Mikäli tontteja myydään vaiheittain, oikeuttaa lautakunta asuntotontit-tiimin päällikön muuttamaan maanvuokrasopimusta vastaamaan jäljelle jäävää vuokra-aluetta.

Tiivistelmä

Kaupunki, Kiinteistö Oy Merihermanni ja Lehto Asunnot Oy ovat neuvottelleet suunnitteluvarauksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä Sörnäisissä Työpajanpihan alueella sijaitsevasta asuinkerrostalotontista. Tontille on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa noin 18 000 k-m² asumista. Esisopimuksen arvo on noin 9 miljoonaa euroa.

Kiinteistö Oy Merihermanni omistaa tontilla tällä hetkellä olevan rakennuksen. Tonttien varaaminen ja myynti edistää Työpajanpihan asemakaavan toteuttamista ja mahdollistaa rakenteilla olevan kaupunkiympäristötalon korttelin asemakaavan mukaisen toteuttamisen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavatilanne

Asemakaavamuutos nro 12390 on tullut voimaan 2.6.2017. Kaavamuu-
toksessa Merihermannille pitkäaikaisesti vuokrattu tontti muuttui toimiti-
latontista (KTY) asuinkerrostalotontiksi 10575/30 (AK), jotta korttelira-
kenteesta saadaan monipuolinen. Asemakaava ratkaisu edellyttää Me-
rihermannin omistaman rakennuksen purkua ja maanalaista pysäköin-
tiä.

Tontin varaus

Tontin varauksensaaja on valittu yhteistyössä Merihermannin omistajan
kanssa ostotarjouskilpailulla.

Catella Property Oy järjesti syksyllä 2017 ostotarjouskilpailun ja myyn-
tiprosessin maanvuokraoikeudesta ja rakennuksista toimeksiantajana
Aberdeen Real Estate Holding Company Luxembourg S.a.r.l ja tontin
myynnin osalta toimeksiantajana Helsingin kaupunki.

Sijoittajia, rakennusliikkeitä ja kiinteistökehittäjiä kontaktoitiin laajalti yh-
teensä 78 kappaletta. Salassapitosopimuksia saatiin allekirjoitettuna
yhteensä 29 kpl, joille toimitettiin välittömästi kohteen myyntiaineisto.
Indikatiivisia ostotarjouksia saatiin 10 kappaletta. Koska tarjoukset eivät
olleet kaikilta osin vertailukelpoisia (purettavien rakennusten kustan-
nukset, maaperän puhdistusvastuu) järjestettiin tilanteen selkiyttämi-
seksi toinen kierros ostotarjouskilpailussa.



Tähän vaiheeseen valittiin neljä korkeimman hinnan tarjonnutta. Toisen, tarkentavan kierroksen jälkeen tarjoukset olivat yhdenvertaiset ja Lehto Rakennus valittiin korkeimmalla tarjoushinnalla jatkoneuvottelukumppaniksi. Kaupunki ilmaisi halunsa varata ja myydä tontti vuokraoikeudesta eniten tarjoavalle taholle.

Tontin varaamista Lehto Asunnot Oy:lle esitetään 31.12.2020 saakka.

Varausehdot

Tontille on toteutettava vapaarahoitteista omistus- ja vuokra-asuntotutantoa. Omistusasumiseen kohdistuu perheasuntovaatimus. Työpajapihan alle suunniteltavan maanalaisen pysäköinnin suunnittelussa on selvitettävä naapuritontille toteutettavan KYMP-talon tarve autopaikkojen vuorottaiskäyttöön.

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisesta sovitaan erikseen.

Esisopimuksen keskeinen sisältö

Tontille on kaavoitettu asuinrakennusoikeutta 17 600 k-m² ja liikerakennusoikeutta 750 k-m². Kauppahinta määräytyy kokonaistarjouksen 21 789 600 euron perusteella ja on keskimäärin 1187 euroa/k-m². Kauppahinnan jakautumisesta on sovittu vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin kesken suhteessa 58%/42% eli noin 12,6 ja 9,1 miljoonaa euroa.

Tonttien nykyinen vuokralainen ja Lehto Asunnot Oy (ostaja) sopivat erikseen keskenään aiesopimuksella Merihermannin omistusoikeuden siirtymisestä ja purkamiseen liittyvistä toimenpiteistä. Lehto on velvollinen osoittamaan ennen lopullisen kiinteistökaupan tekemistä, että sen hallinnassa on tontteihin kohdistuva maanvuokraoikeus sekä tontilla olevat rakennukset ja sitoutua tarvittaessa sopimaan maankäytöstä ostajan kanssa huomioiden, että ostaja voi olla myös Lehdon perustama tai määräämä taho.

Esisopimuksella velvoitetaan noudattamaan varauspäätöksen ehtoja.

Maanvuokrasopimukset

Merihermannille on vuokrattu tontti maanvuokrasopimuksella toimitilatarjoitukseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2040. Tonttien vuosivuokra on tällä hetkellä noin 220 000 euroa, johon sisältyy 50% alennus johdun korttelin rakentamisen aiheuttamista häiriöistä ja vuokra-alueen pienentämisestä.



Tontti myytäisiin aiesopimuksen mukaan vuokrattuna ja vuokrasopimus on tarkoitus päättää tonttien kauppakirjojen allekirjoittamisen jälkeen.

Kauppahinnan määrittäminen

Kokonaiskauppahinnan määrittäminen perustuu tarjouskilpailun tulokseen sekä ulkopuolisiin arvioihin. Tarjouskilpailun tulos vastaa vähintään alueen markkinahintatasoa. Kauppahinnan jakautuminen eri osapuolien kesken perustuu vuokraoikeuden arvoon, rakennuksen purkukuluihin, korvaukseen vuokraoikeuden ennakkoiseen päättämiseen sekä muihin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättämiseen liittyviin toimenpiteisiin.

Myyntihinnan määrittämisessä on käytetty kolmen ulkopuolisen tahon tekemää kiinteistöarviolausuntoa.

Lopuksi

Tontin varaaminen ja myyminen edellä kuvatulla edesauttaa asemakaavan toteuttamista ja kaupunkiympäristötalon rakentamista sekä ympäristön valmiiksi saattamista. Vaihtoehtoinen tapa olisi ollut käyttää kaupungin määrärahoja vuokraoikeuden hankkimiseen (noin 10,5 M€), purkaa rakennus (noin 2 M€) ja myydä tontti. Tällä menettelyllä päästiin samaan lopputulokseen ilman kaupungin määrärahojen käyttämistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Maanallerakentamisohje
- 2 Toimintaohje_massat_ ja_ kaadettavat_ puut_ PÄIVITETTY_071117
- 3 Esisopimusluonnos Työpajankatu 6.5.2018
- 4 Kauppakirjaluonnos 6.5.2018

Oheismateriaali

- 1 Asemakaava nro 12390
- 2 Brunow työpajankatu_01_07
- 3 Sijaintikartta
- 4 Varausaluekartta

Muutoksenhaku



Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Vuokralainen

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kymp/Immonen/Vainikka
Kanslia/Nelskylä