



§ 288

**Kerrostalotontin (AK) 49274/2 myyminen (Laajasalo, Kruunuvuoren-
ranta)**

HEL 2019-005297 T 10 01 01 01

Saaristolaivastonkatu 10

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- myydä Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrantaan sijoittuvan korttelin 49274 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-49-274-2, pinta-ala 1 196 m², os. Saaristolaivastonkatu 10) Asunto Oy Helsingin Silhuettille vähintään 4.946.907,66 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kiinteistökaupan sopimusehdoin
- oikeuttaa kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan tonttia koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- merkitä tontin 49274/2 lyhytaikaisen vuokrauksen päättymään kauppakirjan allekirjoitukseen
- ettei kohdassa A tarkoitettua kauppakirjaa saa allekirjoittaa ennen, kun Kruunuvuorenrannan alueryhmä on hyväksynyt kortteliin 49274 toteutettavan valotaiteen suunnitelmat ja kustannukset, ellei kaupungin kanssa toisin sovita
- 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

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



28.05.2019

Asia/16

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 49274/2 kauppakirja, luonnos
- 2 Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti
- 3 Kartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Kaupunki/kaupungin tekemät kiinteistökaupat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

Kauppahinta on yhteensä 4.946.907,66 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 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen mukaan Peab Oy:n tulee toteuttaa tontit 49274/1 ja 2. Tontti 49274/2 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 tontikohtaisesti, 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 arviohinnan, maksetaan tontista lisäkauppahintaa vastaavasti. Mikäli asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) puolestaan alittaa tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, ei kauppahintaa palauteta. Kaupunki voi seuraamuksitta määrätä varauksen päättymään, mikäli
- Lisäksi varauksensaajan tulee noudattaa mm. Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.

Varauspäätös perustui uudentyypiseen hakumenettelyyn, joka järjestettiin yleisten varauskierroksen yhteydessä 15.4.2016 – 13.6.2016. Hakijoita pyydettiin ilmoittamaan indikaatiivinen hinta sääntelemättömään asuntotuotantoon varattaviksi esitettäville tonteille. Hinta pyydettiin ilmoittamaan prosentteina tontille toteutettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta myyntihinnasta.

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina, jossa yhtenä tekijänä oli tonttihinnan perusteena käytettävän prosenttiosuuden suuruus.



Varauspäätöksen yhteydessä Peab Oy:n hinnoittelun perusteena käytetty prosenttiosuus (21,1 %) todettiin kortteilla 49273 ja 49274 koskevan ulkopuolisen arviolausunnon perusteella käyväksi hinnaksi.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen ja rakennuslupa

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 5.11.2018 (283 §) vuokrata tontin 49274/2 Asunto Oy Helsingin Silhuettille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.11.2018 – 31.10.2019 (vuokraustunnus A1149-616).

Hanke ei ole vielä saanut rakennuslupaa. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa kesällä 2019.

Ostaja

Tontin ostajana on Peab Oy:n perustama asunto-osakeyhtiö, Asunto Oy Helsingin Silhuetti (Y-tunnus 2943015-1).

Myyntiehdot

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 kokonaisyhtymämyyntihinnasta. Muita myytäviä tiloja ovat omilla osakkeillaan myytävät autopaikat.

Myyntihinnasto perustuu Peab Oy:n toimittamaan myyntihinnastoon (3.3.2019).

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 1237 euroa / kerrosneliömetri.

Alueryhmälausunto ja valotaide

Kruunuvuorenrannan alueryhmä ei ole vielä hyväksynyt korttelin 49274 valotaiteen suunnitelmia.

Valotaideteos ja kustannusarvio on hyväksyttävä alueryhmässä ennen, kun kauppakirja tontista 49274/2 voidaan allekirjoittaa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.



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.

Perheasuntovaatimus

Suunnitelmien mukaan tontille toteutettavien rakennusten asuinhuoneistoalasta perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) on 49,58 prosenttia. Näiden asuntojen keskipinta-ala on 71,06 h-m².

Varauspäätöksen perheasuntovaatimusta koskeva ehto täyttyy.

Arkkitehtuurikilpailu ja suunnitelmat

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

Tontti 49274/2 tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaan.

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään varauspäätökseen perustuvat ehdot arkkitehtuurikilpailun 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 käytämiä ehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot



Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49274/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 4 000 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 196 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 10. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.11.2018.

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 49274/2 kauppahinta on 4.946.907,66 euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 49274/2 kauppakirja, luonnos
- 2 Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportti
- 3 Kartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Arviolausunto, Catella Property Oy, 7.2.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunki/kaupungin tekemät kiinteistökaupat

Liite 1

Liite 2



28.05.2019

Asia/16

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunki/kanslia/Pirjo Siren