

Liite 3 MUISTIO

Asuntotontin myyminen (kerrostalo, 4 200 k-m² + li 300 k-m²) yhteisesti määräosin Suomen Osatontti II Ky:lle ja Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagialle vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Sörnäinen, Kalasatama, Sompasaari, tontti 10635/8, entiset tontit 10635/2 ja 4)

Aallonhalkoja 9

Hakemus

Suomen Osatontti II Ky ja Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia pyytävät 22.5.2018 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki päättäisi tontille 10635/8 tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti myydä tontin määräosin mainituille yhtiöille.

Määräosat ovat Suomen Osatontti II Ky (80/100) ja Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia (20/100).

Tontille 10635/8 toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hakemus on nähtävänä päättäjällä ja liitetään Ahjossa toimenpiteisiin.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (312 §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 41 300 k-m²) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) hakuohjeen: "Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015" ja järjestää mainituilla kortteilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 – 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa kortteleiden tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneiden lopullisten projektisuunnitelmien esittäneille tahoille.

Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho sai valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman korttelin 10631, 10633 vai 10635 asuntotonteille 1 - 4. Menettelyssä

toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho sai valita tämän jälkeen korttelin, jolle laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotontteille.

Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) Sompasaaren asuinkorttelia 10631 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) päätöksen liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen ohjeellisten kaavatonttien (AK) 10635/1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan (nykyisin Hartela Etelä-Suomi Oy:n) (Y-tunnus 0196430-3) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta päätöksen liitteenä 6 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 7 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusosakeyhtiö Hartela sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.5.2016 (129 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa päätöksen liitteenä 5 olevan toteutussopimuksen koskien tontteja 10635/1-4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä muutoin päätöksessä mainituin ehdoin, kuten tekemään ja hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

Toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Helsingin kaupunki ja Rakennusosakeyhtiö Hartela (nykyisin Hartela Etelä-Suomi Oy) ovat allekirjoittaneet 15.11.2016 tontteja 10635/1 - 4 koskevan toteutussopimuksen ja tontteja 10635/2 ja 4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Toteutussopimuksen 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.

Rakennusosakeyhtiö Hartela sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatko-suunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myö-

hemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys Rakennusosakeyhtiö Hartelan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi Rakennusosakeyhtiö Hartela on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan/vuokralaisen toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä Rakennusilta sopimussakkoa toteutus- ja esisopimuksessa ja esisopimuksessa sovitujen ehtojen mukaisesti.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.8.2014 hyväksymän ja 10.10.2014 lainvoimaiseksi 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 – kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, V – XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoistakerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmikerroksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

Tontille 10635/2 on merkitty rakennusoikeutta 3 400 k-m² + li 150 k-m².

Tontille 10635/4 on merkitty rakennusoikeutta 2 750 k-m² + li 150 k-m².

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

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

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaikatontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0.6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pienempi kuin vastaavissa omistus-asunnoissa. Erityisasumisen korttelialueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat tonttikohdaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän

toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kunkin tontti saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla. Autopaikoitusta koskevien tarkempien määräysten osalta viitataan mainittuun kaavaan ja tontin luovutusasiakirjojen ehtoihin.

Tonttitiedot

Tonteista 10635/2 ja 4 on muodostetu 20.6.2016 hyväksytyllä tonttijakolla nro 12785 tontti 10635/8. Tonttijakokarttaan on tontille 8 merkitty rakennusoikeutta 4 200 k-m² + li300. Tontin pinta-ala on 1 685 m² ja osoite Aallonhalkoja 9. Tontti 10635/8 on merkitty 13.10.2016 kiinteistörekisteriin.

Lyhytaikainen vuokaus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 29.11.2017 (78 §) vuokrata Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 0196430-3) perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10635 tontin 8 (pinta-ala 1 685 m², osoite Aallonhalkoja 9) rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2017-30.11.2018 päätöksessä mainituin ehdoin (A1110-235).

Ostajat

Ostajina ovat yhteisesti määräosin Suomen Osatontti II Ky (80/100) ja Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia (20/100). Tonttirahasto vastaa osaltaan kauppahinnan suorittamisesta. Lisäksi rahastolla on myötävaikutusvelvollisuus siihen, että Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia ja Etelä-Suomi Hartela Oy voivat täyttää kauppakirjan velvoitteet suhteessa kaupunkiin kauppakirjassa mainitulla tavalla.

Maaperätiedot

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015 (38 §) mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja hankinta-arvo

Toteutussopimuksen mukaan tonteille 10635/2 ja 4 (nykyinen tontti 8) on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ja/tai vuokra-asuntoja). Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Hankkeen rakennuttajana on Hartela Etelä-Suomi Oy. Tontin 10635/8 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa syksyllä 2018.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on todennut 17.4.2018, että Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n suunnittelema rakennus Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagian vuokraamalla tontilla 10635/8 on vuokrasopimuksen mukainen. Piirustukset esittävät kuusikerroksisen asuintalon. Asuinrakennusoikeutta käytetään 4 198 k-m² ja liiketilaa 246,5 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 01.06.2018 myöntämän rakennusluvan mukaan tontille 10635/8 toteutettava pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosalamäärä on 4 198 k-m² (tonttijaossa 4 200 k-m²) ja liiketilan 247 k-m² (tonttijaossa li 300 k-m²).

Tontille 10635/8 toteutetaan 62 vapaarahoitteista omistusasuntoa ilman Hitas-ehtoja, joiden keskipinta-ala on 57,6 as-m². Kauppahintaa määritettäessä kaikissa porrashuoneissa 20 k-m² ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa. Tämän vuoksi kauppahinta peritään tonttijakoon nro 12785 merkityn asuinkerrosalan 4 200 k-m²:n ja liiketilan 300 k-m²:n mukaan. Pääsuunnittelija on Arndz Heitzman Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

Tonttia 10635/8 varten tulee rakentaa 26 (26 autopaikkaa, joista 2 on liikuntaesteisen autopaikkaa ja 2 yhteiskäyttöauton paikkaa) autopaikkaa (65 %). Autopaikat sijoitetaan pääosin tontin (AH) 10635/5 ja osin tonttien 10635/6 – 9 alapuolelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 76 autopaikkaa, 65 %)

Hitas-sääntely Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Rakennusten energiatehokkuusvaatimus

Rakennusluvan ja energiaselvityksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on C (E-luku 118 m²/kWh/vuosi).

Keskipinta-alavaatimus

Sompasaaren hakualueella vapaarahoitteisten omistusasuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Selvityksen mukaan perheasuntoja on 58 %, ja niiden keskipinta-ala on 86,4 as-m².

Myyntiperusteet ja kauppahinta

Kaupunginvaltuusto päätöksen 11.5.2016 (129 §) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tontin 10635/8 (entiset tontit 10635/2 ja 4) asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 300 euroa/k-m² ja liiketilojen 500 euroa/k-m².

Tontin kauppahinta määräytyy mainitun päätöksen, kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tonttijakoon nro 12785 merkityn asuinkerrosalan 4 200 k-m²:n ja liiketilan 300 k-m²:n mukaan. Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu mainituissa kerrosalamäärissä ja kauppahinnassa.

Tällöin tontin kauppahinta on yhteensä 5 610 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 5 460 000 euroa (4 200 k-m² x 1 300 euroa/k-m²) sekä liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 150 000 euroa (300 k-m² x 500 euroa/k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten ja asuntojen myyntihinnan perusteella Helsingin kaupungin ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan (nykyisin Hartela Etelä-Suomi Oy) välillä 15.11.2016 allekirjoitetun kiinteistönkaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin sekä ottaen huomioon tonttijako nro 12785.

Selvyyden vuoksi todetaan, että 20.06.2016 hyväksytyssä tonttijaossa nro 12785 on korttelin 10635 tonttien rajat ja rakennusoikeudet järjestely asemakaavan muutoksesta nro 12200 poikkeavasti, joten tontin kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittely perustuu siihen, että mainitussa tonttijaossa on merkitty tontille 10635/8 asuinkerrosalaa 4 200 k-m² ja liiketilaa 300 km².

Asuntojen myyntihinnan lisäkauppahinta kaupan yhteydessä

Ostajat maksavat asuntojen myyntihinnan lisäkauppahintaa koskevien ehtojen mukaisesti lisäkauppahintaa 490 927, 43 euroa määräosiensa mukaisessa suhteessa seuraavasti:

Suomen Osatontti II Ky, lisäkauppahinta 80/100 määräosan osalta 392 741,94 euroa ja

Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia, lisäkauppahinta 20/100 määräosan osalta 98 185,49 euroa.

Lisäkauppahinta perustuu asunto-osakeyhtiön ja toteuttajan 21.6.2018 esittämään asunto-osakeyhtiön osakkeiden alustavaan myyntihinnastoon päivättyä 20.6.2018.

Osapuolet toteavat vielä, että kaupungilla on oikeus tarkistaa asuntojen myyntihinnan perusteella lisäkauppahintaa, mikäli osakkeet myydään esitettyä myyntihinnastoa kalliimmalla hinnalla ja/tai mikäli havaitaan, että myyntihinnastoon sisältyvä virhe oikeuttaa korottamaan lisäkauppahintaa.

Lisäksi kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa myös rakennusoikeuden ylitysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 4 200 k-m² ja/tai liiketilaa enemmän kuin 300 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Osapuolet toteavat, että kaupungilla ei ole oikeutta periä kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen lisäkauppahintaa Suomen Osatontti Ky:ltä ja että lisäkauppahinnasta vastaa jatkossa Asunto Oy Helsingin Sompasaaren Pelagia / Hartela Etelä-Suomi Oy.

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 päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.