

MUISTIO/JJH

14.5.2019

Asuntotontin (AK, 3 747 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Mellunkylä, Kontula, tontti 47167/7)

Keinulaudankuja 2b

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b (c/o Lumo Kodit Oy) pyytää 13.3.2019 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b:lle (y-tunnus 2983984-6) Mellunkylän Kontulasta asuinkerrostalotontin (AK) 47167/7. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Rakennustyöt tontilla on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2019.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 23.11.2015 (1141 §) Fira Oy:lle Mellunkylän Kontulasta tontit 47167/1-3 ja 47168/1 kumppanuuskaavoi- tusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka. Varausaika on jatkettu 31.12.2018 saakka (maankäyttö- ja kau- punkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö, 6.4.2018, 14 §).

Varauspäätöksen mukaan tonttien asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasun- toina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina ja noin 2/3 vapaarahoitteisena vuokra- tai omistusasuntoina.

Varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset yhteistyökumppa- nit kiinteistöviraston tonttiosastolla (nykyinen maankäyttö ja kau- punkirakenteen tontit-yksikkö).

Yhteistyökumppanin hyväksyminen ja varausehtojen tarkistaminen

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 24.4.2018 (141 §) hyväksyä Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi Lumo Kodit Oy:n sekä hyväksyä kortteleita 47167 ja 47168 koskevan viitesuunnitel- man.

Samalla tiimipäällikkö päätti todeta, että kaupunginhallituksen va- rauspäätöksen edellyttämä varausaluetta (korttelit 47167 ja 47168) koskeva rahoitus- ja hallintamuotojakauma täytetään, mikäli kortteli 47167 (asuinkeuhosalaa kaavassa yhteensä 14 145 k-m²) toteute- taan vapaarahoitteisena vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona ja

kortteli 47168 (asuinkerrosalaa kaavassa yhteensä 5 300 k-m²) välimuodon tuotantona eli asumisoikeustuotantona, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina. Edellä mainitut kersosalajakaumat (korttelissa 47167: 14 145 k-m² ja korttelissa 47168 5300 k-m²) poikkeavat vähäisesti varauspäätöksen mukaisesta vaatimuksesta.

Kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen tonteista 47167/4 ja 5 sekä tontin 47167/3 myynti

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päätti 12.6.2018 (29 §) tehdä Melunkylän tonttia 47167/4 (kiinteistötunnus 91-47-167-4, pinta-ala noin 385 m², osoite Keinulaudantie) ja tonttia 47167/5 (kiinteistötunnus 91-47-167-5, pinta-ala noin 3 877 m², osoite Keinulaudantie) koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen Fira Oy:n (2764139-3) kanssa.

Samalla tonttipäällikkö päätti myydä saman korttelin tontin 47167/3 (kiinteistötunnus 91-47-167-3, pinta-ala 903 m², Keinulaudantie) Asunto Oy Helsingin Keinulaudankuja 2a:lle (y-tunnus 2886262-2). Yhtiön nimi on sittemmin muutettu Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2c:ksi.

Vuokraukset

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 21.1.2019 (14 §) vuokrata tontin 47167/6 lyhytaikaisesti Fira Oy:lle (y-tunnus 2764139-3) perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajaksi 16.1.2019-14.1.2020 (A1147-1282).

Lyhytaikainen vuokraus merkitään päättyneeksi, kun tontin 47167/7 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Asunto Oy Keinulaudantie 2b:lle. Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b on Fira Oy:n perustama asunto-osakeyhtiö (virallinen nimi Asunto-osakeyhtiö Helsingin Keinulaudantie 2b). Fira Oy on myynyt ko. yhtiön koko osakekannan Lumo Kodit Oy:lle 25.3.2019.

Asemakaava- ja tonttiedot

Korttelia 47167 koskee kaupunginvaltuuston 7.6.2017 vahvistama ja 28.7.2017 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12088. Mainitun asemakaavan mukaisesti kortteli 47167 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 400 k-m², josta asumiseen osoitettua tilaa on 14 145 k-m² ja monikäyttötilaa 255 k-m².

Korttelista on muodostettu tontit 47167/3, 4 ja 5 (kortteliin on 22.1.2018 hyväksytty tonttijako nro 13073). Tontin 47167/3 rakennusoikeus on 2 915 k-m², tontin 47167/4 rakennusoikeus on 1 750 k-m² ja tontin 47167/5 rakennusoikeus on 9 735 k-m².

Edelleen tonteista 47167/4 ja 5 on muodostettu tontti 47167/6 (15.10.2018 vahvistettu tonttijako nro 13203). Edelleen tontista 47167/6 on muodostettu tontit 47167/7 ja 8 (11.2.2019 vahvistettu tonttijako 13260).

Tontin 47167/7 rakennusoikeus on 3 747 k-m² ja sen pinta-ala on noin 3 085 m². Tontin osoite on Keinulaudankuja 2b ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 3.4.2019.

Tontin 47167/8 rakennusoikeus on 7 487 + mk 255 k-m² ja sen pinta-ala on noin 1 177 m², tontin osoite on Keinulaudantie 2a ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 3.4.2019.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontille on 1.2.2019 myönnetyn rakennusluvan 47-3057-18-A mukaan tontille rakennetaan kuusikerroksinen kellariton asuinkerrostalo sekä koko korttelia palveleva pysäköintihalli kansipihan alle. Kansipihalle rakennetaan kolme talousrakennusta. Tontin asemakaavan ja tonttijaon mukainen rakennusoikeus (3 747 k-m²) ei ylity.

Energiatehokkuus

Ostajan toimittaman energiatodistuksen mukaan tontille suunnitellun rakennuksen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 77 kWh/m²/vuosi, joka täyttää varauspäätöksessä edellytetyn energiatehokkuusvaatimuksen.

Maaperä

Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan tonteilla 3, 4 ja 5 on täytömaata. Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tonteilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli tonteilla havaittaisiin maaperän pilaantumista, määräytyvät vastuun- ja kustannusjakoa koskevat ehdot kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti.

Tarkemmat maaperäehdot ilmenevät kauppakirjasta.

Tonttien 47167/7 ja 8 rakentamiskelpoisuus

Tontteja 47167/7 ja 8 on käytetty metron liityntäliikenteen pysäköintialueena ja linja-autojen kääntöpaikkana. Tonttien alueella on myös sijainnut linja-autonkuljettajien taukotila sekä pyöräkatoksia. Lisäksi tonteilla sijaitsee paljon kunnallisteknisiä johtoja ja vastaavia sekä Kontulan ostoskeskusta palveleva huoltoväylä (Keinulaudankuja).

Tonttien toteuttaminen edellyttää edellä mainittujen toimintojen ja vastaavien siirtämistä ja rakennuksen purkamista. Siirtämisestä tai siirtojen tilaamisesta sekä purkamisesta vastaavat rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuus ja maankäyttö ja kaupunkirakenteen maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –yksikkö.

Taukotila ja pyöräkatokset on sittemmin kaupungin toimesta purettu ja Fira Oy on järjestänyt väliaikaisen taukotilan.

Tontin läpi kulkee vielä käytössä oleva hulevesilinja. Linja saadaan pois käytöstä vasta, kun Kontulantien vesihuoltotyöt on tehty. Vesihuoltotyöt on tarkoitus tehdä toukokuun 2019 lopulla alkavan urakan yhteydessä. Asiasta on sovittu Fira Oy:n kanssa.

Rahoitus- ja hallintamuotoa koskevat ehdot kiinteistökaupan esisopimuksessa

Tontit 4 ja 5 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asunto- ja / tai omistusasuntotuotantona. Tontti 47167/7 tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteisen sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta kauppakirjoihin sisällytetään velvoite pitää asunnot vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja käyttöönnotosta lukien.

Kauppakirjaan ja esisopimukseen on sisällytetty erityinen vuokra-asuntokäyttövelvoitteeseen liittyvä sopimussakko, joka on kulloinkin enintään 100 000 euroa / asunto.

Linja-autonkuljettajien taukotilan väliaikainen järjestäminen ja uuden taukotilan toteuttaminen

Kiinteistökaupan esisopimukseen on sisällytetty ehdot, joiden mukaan Fira Oy:n tulee järjestää linja-autokuljettajille väliaikainen taukotila, kun nykyinen poistuu käytöstä. Ostaja on siten

velvollinen asemakaavan mukaisesti toteuttamaan Tonteille linja-autonkuljettajille tarvittavat tauko- ja aputilat rakennuksen ensimmäisestä tai toisesta kerroksesta erikseen Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikelaitoksen kanssa sovittavin ehdoin.

Esisopimuksen mukaiset tontit 47167/4 ja 5 on uusien tonttijaikojen myötä muutettu tonteiksi 47167/7 ja 8. Esisopimuksessa mainitut tauko- ja aputilat on tarkoitus sijoittaa nykyiselle tontille 47167/8 toteuttavaan rakennukseen. Näin ollen velvoite toteuttaa mainitut tilat sisällytetään tontin 47167/8 kauppakirjaan.

Autopaikat

Tontille 47167/7 tullaan toteuttamaan koko korttelia palveleva maanalainen pysäköintihalli. Pysäköintihalliin on tarkoitus sijoittaa yhteensä 79 autopaikkaa, joista 17 autopaikkaa palvelevat tonttia 47167/3, 20 autopaikkaa tonttia 47167/7 ja 42 autopaikkaa viimeisessä vaiheessa valmistuvaa tonttia 47167/8.

Ostaja on velvollinen sijoittamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12088 sekä rakennusluvan edellyttämät tonttia 47167/7 palvelevat autopaikat mainittuun tontille 47167/7 toteutettavaan pysäköintihalliin.

Yhteis- ja rasitejärjestelyt

Korttelin kaikkien tonttien autopaikat sijoittuvat tontille 47167/7 osoitettuun maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Myös kaikkien tonttien yhteinen piha-alue toteutetaan tontille 7.

Sekä tontin 47167/7 että tontin 47167/8 kauppakirjoihin sisällytetään autopaikkoja / pysäköintilaitosta ja piha-aluetta koskevat rasite- ja yhteisjärjestelyehdot, joilla varmistetaan näitä koskevien velvoitteiden ja oikeuksien toteutuminen. Vastaavat ehdot on sisällytetty myös tontin 47167/3 kauppakirjaan.

Tukimuurin ja maanpaineseinän rakentaminen etukäteen tontille 47167/5 ja osin katualueelle

Tontin 47167/3 rakentamisen yhteydessä rakennetaan osin tontille 47167/7 ja osin katualueelle tukimuurin osa ja maanpaineseinä. Tätä varten on tehty asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 1.6.2018 lyhytaikainen vuokraus.

Koska mainittujen rakenteiden rakentaminen on aloitettu ennen tonttien 47167/7 ja 8 (entiset tontit 47167/4 ja 5) kauppakirjojen allekirjoittamista, esisopimukseen on sisällytetty rakenteita koskeviin

vastuisiin ja velvoitteisiin liittyvät ehdot. Mainitut ehdot on sisällytetty myös tontin 47167/3 kauppakirjaan.

Rakenteet eivät ole kaupungin omaisuutta eikä kaupunki vastaa niihin liittyvistä velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunginhallituksen myyntiperustepäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 (260 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään korttelin 47167 tontit Fira Oy:lle taikka Fira Oy:n määräämälle ja kaupungin hyväksymälle yhteistyökumppanille muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tonttien kauppahinta kaikkien tonteille toteutettavien pääkäyttötarkoitusten (asuin-, monikäyttö- ja muut tilat) osalta on vähintään 540 euroa/k-m²
- Kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että kauppahinta tarkistetaan kaupantekohetkellä viimeksi julkaistun elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisesti. Vertailukohteena pidetään elinkustannusindeksin pistelukua 2/2018, 1935. Kauppahinta perustuu aina kuitenkin vähintään 540 euron kerrosneliömetrikohtaiseen hintaan.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asutokäytössä rakennusten käyttöönotosta lukien.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 27.3.2018 (174 §) esittäessään edellä mainittuja myyntiperusteita kaupunginhallitukselle oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön tekemään korttelin 47167 tonteista kiinteistön kauppakirjat ja tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimuksen korttelin varauksensaajan tai tämän määräämän kanssa kaupunginhallituksen päättämien ehtojen mukaan. Siten tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 2 049 609 euroa (3 747 k-m² x 547 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 3 747 k-m².

Tontin 47167/7 kauppakirjassa noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen mukaista kerrosneliömetrikohtaista yksikköhintaa, joka on vähintään 540 euroa / k-m². Mainittu hinta on sidottu elinkustannusindeksiin (lokakuu 1951 = 100) siten, että hintaa tarkistetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti kaupanteon hetkellä. Hinta ei kuitenkaan laske, vaan indeksin muutoksesta otetaan huomioon vain sen nousu.

Kaupunginhallituksen päätöshetken indeksin pisteluku on ollut 1935 (2/2018). Tämänhetkinen indeksin pisteluku on 1961. Siten tontin 47167/7 kauppahinta perustuu kerrosneliömetriltä perittävään yksikköhintaan 547 euroa.

Tontin 47167/7 toteutettava rakennusoikeus on rakennusluvan mukaan 3 747 k-m². Kaavan / tonttijaon sallima rakennusoikeus on 3 747 k-m², jonka mukaan kauppahinta määräytyy. Siten kauppahinta on yhteensä 2 049 609 euroa.

Tontin 47167/7 kauppakirjaan sisällytetään lisäkauppahintaa koskevat ehdot. Niiden mukaan tontista voidaan periä kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän (rakennusluvan perusteella) tai tontille haetaan asemakaavanmuutosta tai poikkeamislupaa, jossa sallitaan kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän kerrosalaa.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 2b (y-tunnus: 2983984-6) on merkitty kaupparekisteriin 15.3.2019.

Lisäehdot

Muutoin noudatetaan tavanomaisia kiinteistökaupan ja tontinluovutuksen ehtoja.