

Muistio/JJH

Asuntotontin (A, 4 470 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Aidalle sääntelemättömiä omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja (Laajasalo, Kruunuvuorenranta tontti 49090/1)

Mellinintie 10, HEL 2019-001981

Hakemus

Bonava Suomi Oy pyytää 14.11.2019 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki myisi Asunto Oy Helsingin Aidalle (Y-tunnus 2994615-8) asuntotontin 49090/1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin 49090/1 hintakilpailua varten.

Hintakilpailu

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hintakilpailun järjestämisestä päätöksellään 27.2.2018 (97 §).

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hintakilpailun ratkaisemisesta, esisopimuksen hyväksymisestä ja tontin myymisestä päätöksellään 9.10.2018 (486 §).

Tarjouspyynnön mukaisesti Tontti myytiin tarjouskilpailussa korkeimman hinnan tarjonneelle. Ostaja teki tontista 3 608 000 euron ostotarjouksen.

Kiinteistökaupan esisopimus

Kiinteistökaupan esisopimus tontista 49090/1 allekirjoitettiin 22.11.2018 (ED 4038). Esisopimuksen allekirjoitti Bonava Suomi Oy (Y-tunnus 2726714-3).

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 26.4.2019 (104 §) vuokrata tontin 49090/1 rakennusluvan hakemista varten 1.5.2019 – 30.4.2020 väliseksi ajaksi.

Lisäksi tiimipäällikkö päätti 25.2.2020 antaa vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden aloittamiseen vuokra-alueella (tontti 49090/1) 16.2.2020 alkaen.

Edelleen tiimipäällikkö päätti 3.3.2020 antaa vuokralaiselle suostumuksen maanrakennustöiden lisäksi myös louhintaan vuokra-alueella (49090/1) 16.2.2020 alkaen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän ja 25.5.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11888 mukaan tontti 49090/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m².

Tontin pinta-ala on 7 243 m² ja osoite on Mellinintie 10. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.4.2017.

Arkkitehtuurikutsukilpailu

Tontista 49090/1 järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka järjestelyissä ja tuomaristossa olivat mukana Helsingin kaupunki ja Suomen Arkkitehtiliitto. Toteuttava ratkaisu perustuu kilpailun voittaneeseen ratkaisuun.

Arkkitehtuurikutsukilpailun valmistelun yhteydessä sovittiin, että tontille toteutetaan autokatokset. Samalla sovittiin yhteistilojen toteuttamisesta asuinrakennuksista erilliseen piharakennukseen. Edellä mainittujen ratkaisujen katsottiin parantavan kohteen laatutasoa. Autokatokset ja piharakennus lasketaan tontin rakennusoikeuteen.

Tontille haettiin kaupungin kanssa kilpailuvaiheessa neuvotellun mukaisesti poikkeamispäätöstä, joka mahdollistaa mainituista ratkaisuista aiheutuvan rakennusoikeuden ylityksen.

Poikkeamispäätös

Maankäyttöjohtaja päätti 25.9.2019 (99 §) hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49090 tonttia 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 11888 seuraavasti:

- hanke ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden enintään 1 350 k-m² / 33,75 %
- hanke ylittää asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosluvun ½ III siten, että rakennukset ovat nelikerroksisia
- rakennusalojen ylitykset
- ylittää kellarikerroksessa sallittavan kerrosalaan laskettavan alan määrän
- ei edellytetä Mellinintien puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni rakentamista

Maankäyttöjohtaja päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Yhteiskäyttöön osoitetun piharakennuksen lännenpuoleisella pihalueella tulee hienovaraisin keinoin osoittaa tontin ja puistoalueen välinen raja.

Alueryhmä lausunto

Alueryhmä päätti 24.9.2019 puoltaa 17.9.2019 alueryhmässä käsitellyjä suunnitelmia alueryhmän lausunnossa esitetyt kommentit huomioiden. Suunnitelmien mukaan tontille 49090/1 rakennetaan kolme nelikerroksista pistetaloa, joiden suunnitelmat perustuvat arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Rakennukset sijaitsevat Mellinintie varrella. Lisäksi tontille rakennetaan yhteiskäyttöinen piharakennus, johon tulee sauna. Asunto hankkeessa on yhteensä 43 ja asuntojen keskipinta-ala on noin 76 k-m².

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 000 k-m². Suunnitelmassa on rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa noin 5 350 k-m², josta autokatosten osuus on noin 850 k-m². Autokatoksiin on suunniteltu viherkatot. Hankkeessa toteutetaan yhteensä 45 autopaikkaa.

Alueryhmä toteaa yleisesti, että hanke on asemakaavan tavoitteiden mukainen, vaikka se ei yksityiskohdiltaan täysin noudata asemakaavan määräyksiä. Suunnitelma perustuu Bonavan järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailuun.

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys on huomattava, mutta ylitys muodostuu pääosin rakennusosista, joilla ei ole vaikutusta kaupunkivalliseen ilmeeseen. Asemakaava on laadittu 2010-luvun alussa eikä kaava mahdollista lisärakennusoikeutena sellaisia pääkäyttötarkoitusta tukevia tiloja, jotka ovat tarpeellisia nykyaikaisessa asumisessa. Mainittuja tiloja hankkeessa ovat esimerkiksi aputilojen kerrosala kerroksissa ja yhteiskäyttöön tarkoitettun piharakennuksen tila. Edelleen autokatoksien rakentaminen aiheuttaa ylityksestä 850 k-m².

Rakennuslupa ja piirustusten tutkiminen

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 5.11.2019 hyväksynyt piirustusten tarkastamisen. Edelleen vs. asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 20.2.2020 hyväksynyt piirustusten tutkimispäätöksen korjaamisen tarkennetuilla laskelmilla. Tarkennettujen laskelmien mukaan tontille rakennetaan kolme neljäkerroksista asuintaloa, joiden kerrosala on yhteensä 3 851 k-m². Lisäksi rakennetaan yhteistilarakennus sekä autokatokset, yhteensä 859 k-m². Asemakaavan sallima 4 000 k-m² rakennusoikeus ei siten ylitä.

Ympäristö ja lupajaosto on myöntänyt 13.2.2020 (24 §) tontille 49090/1 rakennusluvan (lupatunnus 49-3211-19-A), rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen. Rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan asuinkerrosalaa yhteensä 4 470 k-m².

Energiatehokkuus

Ostajan toimittamien energiatodistuksien mukaan tontille suunniteltujen rakennusten energiatehokkuusluokka on B₂₀₁₈ siten, että

- rakennus 1 E-luku on 81 kWh/(m²/vuosi),
- rakennus 2 E-luku on 80 kWh/(m²/vuosi) ja
- rakennus 3 E-luku on 82 kWh/(m²/vuosi).

Edellä mainittu ylittää hieman esisopimuksessa edellytetyn energiatehokkuusvaatimuksen (E-luku enintään 80 kWh/(m²/vuosi)). Ostaja on selvittänyt, että E-lukuihin vaikuttaa nostavasti muun muassa kilpailun voittajaksi valitun ratkaisun pohjan muoto ja isot ikkunat. Asunto Oy Helsingin Aidan rakennukset ovat energiatehokkuuden kannalta haastavia, mutta ostaja on pyrkinyt energiatehokkuuteen lisäämiseen monin toimin. Esitetyt poikkeamat ovat niin vähäisiä, että esitetyt energiaselvitykset voidaan hyväksyä.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Ostaja on velvollinen toteuttamaan tontille 49090/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Hakija ilmoittaa, että Asunto Oy Helsingin Aidan asuinhuoneistoalasta noin 72 % on kaikissa tapauksissa perheasuntoja ja näiden asuntojen keskipinta-ala on 91,6 h-m².

Yllä mainittujen perheasuntojen lisäksi kohteessa on muuntojoustavia 2-3 h+kt+s asuntoja. Muuntojoustavissa asunnoissa ostaja voi valita makuuhuoneiden määrän, 1-2 makuuhuonetta. Mikäli kaikki muuntojoustavat asunnot toteutetaan suuremman huoneluvun mukaan, on perheasuntojen osuus huoneistoalasta 85 % ja keskipinta-ala 84,9 h-m².

Alueryhmän lausunnon mukaan vaadittu perheasuntovaatimus täyttyy.

Yllä mainitun mukaisesti varausehtojen mukainen vaatimus perheasunnoista ja niiden keskipinta-alasta täyttyy.

Valotaide

Alueryhmä päätti on sähköpostitse 17.12.2019 hyväksyä tonttia 49090/1 koskevan valotaideteoksen suunnitelman ja kokonaiskustannukset.

Maaperä

Myyjä ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei myytävällä kiinteistöllä ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Rakentamiskelpoisuus

Tontilla 49090/1 on ollut voimassa Kiinteistöhuolto Mak Oy:n alueen osan vuokraus hiekkasiiloa varten. Vuokrauksella on 2 viikon irtisanomisaika. Irtisanominen on annettu vuokralaiselle tiedoksi ja päätös asiasta on tehty.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Myyntihetkellä ei ole tiedossa rasitteita.

Autopaikat

Tontin 49090/1 autopaikat (43 autopaikkaa sekä kaksi le-autopaikkaa) sijoitetaan tontille rakennettaviin autokatoksiin.

Kaupunkiympäristölautakunnan myyntipäätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.10.2018 myydä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49090 tontin 1 tai siitä muodostettavat tontit Bonava Suomi Oy:lle tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun vähintään 3 608 000 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tontinluovutuslinjaukset

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 (220 §) Helsingin tontinluovutusta koskevat uudet linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Uusien tontinluovutuslinjausten mukaan kaupunki luovuttaa asuntotontit pääsääntöisesti vuokraamalla. Mikäli tontti sijoittuu erityisen arvokkaalle ja vetovoimaiselle paikalla, voidaan asuntotontti myydä. Mainitut linjaukset koskevat niiden hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontinvarauksia ja -luovutuksia.

Kauppahinta ja lisäkauppahinta

Tarjouspyynnön mukaisesti Tontti myydään tarjouskilpailussa korkeimman hinnan tarjonneelle. Ostaja teki Tontista 3 608 000 euron suuruisen ostotarjouksen. Tontin kauppahinta määräytyy tarjouskilpailussa tehdyn ostotarjouksen mukaan. Kauppahinta muodostuu asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (902 euroa/k-m²) sekä Tontille asemakaavan muutoksessa nro 11888 osoitetun rakennusoikeuden (4 000 k-m²) mukaan siten, että Tontin kauppahinta on vähintään Tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Rakennusluvan (myönnetty 13.2.2020) mukaan Tontille toteutetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 4 470 k-m². Myöhemmin on todettu, että rakennusluvan kerrosalan laskemisen perusteena ollut kerrosalakaavio on täytetty asumista palvelevien asuntojen ulkopuolisten tilojen osalta osin hankkeen kannalta epäedullisesti. Tämä on johtanut rakennusluvassa toteutetun asuinrakennusoikeuden osalta todellista korkeampaan määrään. Edellä mainitusta johtuen vs. asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 20.2.2020 hyväksynyt piirustusten tutkimispäätöksen korjaamisen tarkennetuilla laskelmilla. Tarkennettujen laskelmien mukaan tontille toteutetaan asuinkerrosala on yhteensä 3 851 k-m². Lisäksi rakennetaan yhteistilarakennus sekä autokatokset, yhteensä 859 k-m². Asemakaavan sallima 4 000 k-m² rakennusoikeus ei siten ylity. Kauppahinnan perusteena oleva kerrosala määritellään siten korjatun piirustuspäätöksen perusteella eikä rakennuslupaan kirjatus mukaisesti. Tontin kauppahinta muodostuu näin ollen asemakaavassa Tontille osoitetun asuinrakennusoikeuden (4 000 k-m²) määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla (902 euroa/k-m²). Tontin lopullinen kauppahinta on kolmemiljoonaa kuusisataakahdeksantuhatta (3 608 000) euroa.

Esisopimuksen mukaan kauppahintaa ei peritä asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta, eikä siltä osin kuin asemakaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen.

Ostaja on suorittanut Esisopimuksen noudattamisen vakuudeksi Myyjälle käsirahan suuruudeltaan kolmesataakuusikymmenetätuhatta kahdeksansataa (360 800) euroa (10 % kauppahinnasta). Käsiraha lasketaan osaksi kauppahintaa. Lopullisen kiinteistökaupan yhteydessä maksettava kauppahinta on siten kolmemiljoonaa kaksisataaneljäkymmentäseitsemäntuhatta kaksisataa (3 247 200) euroa (3 608 000 euroa – 360 800 euroa).

Vs. asuntotonttitiimin tiimipäällikön 20.2.2020 hyväksymän piirustusten tutkimispäätöksen korjaaminen tarkennetuilla laskelmilla mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on yhteensä 3 851 k-m².

Kauppahinnan määrittelyn perusteena on siten asemakaavan mukainen pääkäyttötarkoituksen mukainen asuinkerrosala 4 000 k-m².

Edelleen kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa Helsingin kaupungin ja Bonava Suomi Oy:n välillä 22.11.2019 (ED 4038) allekirjoitetun kiinteistökaupan esisopimuksen ja tämän kauppakirjan mukaisin ehdoin, mikäli Tontille esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan tai poikkeamispäätöksen johdosta toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 4 000 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa. Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuinrakennusoikeuden yksikköhintoja.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Aida (Y-tunnus 2994615-8) on merkitty kaupparekisteriin 10.4.2019.

Lisäehdot

Muutoin noudatetaan tavanomaisia kiinteistökaupan ja tontinluovutuksen ehtoja.