



12.11.2012

Kaj/1

§ 1263

V Leppäsuon asuntotonttien myynti Sato Oyj:lle (Etu-Töölö, tontit 13414/20 ja 21)

HEL 2012-014337 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Sato Oyj:n kanssa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 13414 tonttien 20 ja 21 myymistä koskevan, liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen myöntää talousarvionkohdan 7 03 06, Kamppi-Töölönlahtirahasto, menoihin 16 320 000 euron ylitysoikeuden.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirja
- 2 Sijaintikartta
- 3 Hakemus
- 4 Myyntiesite
- 5 Yhteistyösopimus
- 6 Tontin 13414/19 liittymiskustannukset
- 7 Korttelialueella noudatettava "Snadisti buli" -ehdotus

Otteet

Ote
Sato Oyj

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 4
Liite 5
Liite 6



Liite 7

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäne oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Sato Oyj:n kanssa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 13414 tonttien 20 ja 21 myymistä koskevan, liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

B

Kaupunginvaltuusto päättäne myöntää talousarviokohtaan 7 03 06, Kamppi-Töölönlahtirahasto, menoihin 16 320 000 euron ylitysoikeuden.

Esittelijä

Tarjouskilpailu

Kaupunki järjesti viime vuoden keväällä Leppäsuon tonttien 13414/20 ja 21 myyntiä koskeneen tarjouskilpailun. Rakentamattomat kerrostalotontit oli varattu korkeatasoiseen vapaarahoitteiseen omistustai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Kilpailu oli avoin kaikille rakennuttajille, rakennusliikkeille ja muille organisaatioille, jotka kykenevät toteuttamaan kohteet. Ostaja teki molemmista tonteista korkeimman ostotarjouksen.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Varaus

Kaupunginhallitus päätti kilpailun tuloksena varata Sato Oyj:lle Leppäsuon asuintontit 13414/20 ja 21 hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2011 saakka ehdolla, että tehdyn tarjouksen mukainen kauppakirja allekirjoitetaan varausaikana. Varausaikaa on sittemmin jatkettu 31.12.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten.

Asemakaava ja siitä poikkeaminen

Voimassa olevan asemakaavan nro 11735 mukaan tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 13414/20 pinta-ala on 1 710 m² ja rakennusoikeus 6 600 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VII ja VIII. Tontin 13414/21 pinta-ala on 1 282 m² ja rakennusoikeus 3 400 k-m², ja suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VI ja VIII.



Sato Oyj on ostotarjouksessaan edellyttänyt poikkeamista asuntojen suuntaamista koskevasta kaavamääräyksestä, jotta tonteille voidaan toteuttaa pienempiä asuntoja, ja myöhemmin myös liikennemelua sekä kerros- ja rakennusaloja koskevien määräysten osalta. Sato Oyj on 9.10.2012 tehnyt em. asioita koskevan poikkeamishakemuksen rakennuslautakunnalle, joka päättää poikkeamisista marraskuun aikana hankittuaan niistä ensin kaupunkisuunnitteluviraston ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Ostajan hakemus on liitteenä 3.

Kauppahinta

Yhteensä tarjouskilpailun tuottamaksi kauppahinnaksi muodostuu 16320 000 euroa.

Tontista 13414/20 tehty tarjous on 10 300 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle (6 600 k-m²) laskettuna on noin 1 561 euroa/k-m², ja tontista 13414/21 tehty tarjous on 6 020 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle (3 400 k-m²) laskettuna on noin 1 771 euroa/k-m².

Luovutusehdot

Kauppakirjassa ostaja sitoutuu noudattamaan voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, ellei niihin myönnetä poikkeuksia, myyntiesitteen mukaisia yleisiä ja erityisiä luovutusehtoja, kortteliin laaditun yhteistyösopimuksen ehtoja, myytävien tonttien liittymiskustannuserittelyä, korttelialueella noudatettavaa ”Snadisti buli”-arkkitehtuurikilpailuehdotusta ja kauppakirjan sisältämiä kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Myyntiesite, yhteistyösopimus, liittymiskustannuserittely ja arkkitehtuurikilpailuehdotus ovat liitteinä 4 - 7.

Kamppi-Töölönlahtirahasto

Myytäväksi ehdotetut tontit sijaitsevat Kamppi-Töölönlahti-alueella ja myynti vaikuttaa siten Kamppi-Töölönlahtirahaston talouteen. Myynnit alueelta kirjataan talousarviovaikutteisesti menoina tuloslaskelmaosan talousarviokohtaan 7 03 06, Kamppi-Töölönlahtirahasto. Vastaava summa kirjataan tulona talousarvion investointiosan kohtaan 8 01 54, Kamppi-Töölönlahti-alue.

Koska tontinmyyntien toteutusajankohtaa on vaikea arvioida, ei siihen ole vuoden 2012 talousarviossa varauduttu. Talousarviokohtaan 7 03 06, Kamppi-Töölönlahtirahasto tulee siksi myöntää menoihin 16 320 000 euron ylitysoikeus.

Kaupunginhallituksen kannanotto



Kaupunginhallitus toteaa, että tontin myynti edistää kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti hyvin näkyvällä ja keskeisellä paikalla sijaitsevan asuntokorttelin korkeatasoista rakentumista. Kauppa on tarpeen kaupunginvaltuuston asettamien tontinmyynti- ja luovutustavoitteiden saavuttamiseksi.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirja
- 2 Sijaintikartta
- 3 Hakemus
- 4 Myyntiesite
- 5 Yhteistyösopimus
- 6 Tontin 13414/19 liittymiskustannukset
- 7 Korttelialueella noudatettava ”Snadisti buli” -ehdotus

Otteet

Ote

Sato Oyj

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.11.2012 § 555

HEL 2012-014337 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G3 S2, Pohjoinen Rautatiekatu 35 ja 33

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Sato Oyj:n kanssa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tonttien nrot 20 ja 21 myymistä koskeva, liitteenä nro 3 oleva kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

Lautakunta toteaa, että kaupunki järjesti 4.4.2011 - 28.4.2011 välisenä aikana Leppäsuon tonttien 13414/20 ja 21 myyntiä koskeneen tarjouskilpailun. Rakentamattomat kerrostalotontit oli varattu korkeatasoiseen vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Kilpailu oli avoin kaikille rakennuttajille, rakennusliikkeille ja muille organisaatioille, jotka kykenevät toteuttamaan kohteet. Ostaja teki molemmista tonteista korkeimman ostotarjouksen.

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 (873 §) kilpailun tuloksena varata Sato Oyj:lle Leppäsuon asuintontit 13414/20 ja 21 hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2011 saakka ehdolla, että tehdyn tarjouksen mukainen kauppakirja allekirjoitetaan varausaikana. Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan perustellusta syystä jatkamaan varausaikaa enintään 30.6.2012 saakka. Kiinteistölautakunta on päätöksillään 8.3.2012 (151 §) ja 28.6.2012 (389 §) jatkanut varausaikaa 31.12.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten.

Tontista 13414/20 tehty tarjous on 10 300 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle (6 600 k-m²) laskettuna on noin 1 561 euroa/k-m², ja tontista 13414/21 tehty tarjous on 6 020 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle (3 400 k-m²) laskettuna on noin 1 771 euroa/k-m².

Kauppakirjassa ostaja sitoutuu noudattamaan voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, ellei niihin myönnetä poikkeuksia, myyntiesitteen mukaisia yleisiä ja erityisiä luovutusehtoja, kortteliin laaditun yhteistyösopimuksen ehtoja, myytävien tonttien liittymiskustannuserittelyä, korttelialueella noudatettavaa ”Snadisti buli”-arkkitehtuurikilpailuehdotusta ja kauppakirjan sisältämiä kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Lautakunta katsoo, että tontin myynti edistää kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti hyvin näkyvällä ja keskeisellä paikalla sijaitsevan asuntokorttelin korkeatasoista rakentumista. Kauppa on tarpeen kaupunginvaltuuston asettamien tontinmyynti- ja luovutustavoitteiden saavuttamiseksi.

Samalla lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä



12.11.2012

Kaj/1

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi