

Perustelumuistio 10.12.2015.

Asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 varaaminen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten

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) liitteenä 10 olevan hakuohjeen: "Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015" ja järjestää mainituilla kortteleilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Hakumenettely alkoi kiinteistölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiselle varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn ja sulkemaan ilmoittautujat pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Hakumenettelyssä kokeiltiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutus-

menettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tonttien 10631/1-4 (suunnittelualue) osalta määräaikaan 17.6.2015 klo 15.00 mennessä.

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 projekti-suunnitelmien 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 asuntotonteille.

Hakumenettelyn käynnistäminen

Kiinteistölautakunnan hyväksymän hakuohjeen mukainen hakumenettely käytiin 31.3. – 17.6.2016 välisenä aikana. Hausta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tonttiosaston kotisivuilla (www.hel.fi/kv/tontti). Lisäksi kilpailusta tiedotettiin vielä erikseen rakennusliikkeitä ja rakennuttajia.

Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnattiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä täyttämään hakuohjeessa asetetut edellytykset.

Ilmoittautujalla tuli olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan vähintään yhden korttelin suuruisen (13 550 – 14 200 k-m²)hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan on pyydettäessä esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit vastaavien hankkeiden toteuttamisesta) ennakkohyväksynnän osalta kilpailun sihteerille ja muutoin

arviointiryhmälle. Edelleen ilmoittautujalta edellytettiin, että tämä on huolehtinut yhteiskuntavelvoitteistaan.

Ilmoittautumisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei makseta mitään korvausta.

Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen

Ilmoittautuminen tapahtui toimittamalla alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat korttelin 10631 tonttien 1-4 (suunnittelualue) suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautusmenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyi (ke) 17.6.2015 klo 15.00.

Hakumenettelyyn ei voinut ilmoittautua vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta. Ilmoittautuminen tapahtui toimittamalla tonttien alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tässä hakuohjeessa mainitulla tavalla.

Kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat.

Menettelyn ehtojen mukaan kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella. Edellä mainitun määräajan jälkeen myöhässä toimitetut/saapuvat ilmoittautumisasiakirjat hylätään.

Ilmoittautuneiden valitseminen neuvotteluihin

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin korttelin 10631 (suunnittelualueen) osalta yhteensä kolmetoista hakemusta. Hakemukset avattiin arvosteluryhmän toimesta 17.6.2015. Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman jättivät Lemminkäinen Talo Oy, e-House Oy, YIT Rakennus Oy, VVO Kodit Oy, Päätoimija Oyj, TA-Yhtymä Oy, Fira Oy, Rakennusliike Lapti Oy, NCC Rakennus Oy, Conect Oy, Rakennusosakeyhtiö Hartela, Sato Oyj ja Westpro cc Oy. Yksi hakemus ei sisältänyt

vaadittua alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa, joten sitä ei otettu jatkotarkasteluun mukaan.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat toimistopäällikkö Sami Haapanen (kv/to), johtava kiinteistölakimies Martti Tallila (kv/to), kiinteistölakimies Tiina Aitta, projektinjohtaja Hannu Asikainen (KK), projektipäällikkö Tuomas Hakala (ksv), arkkitehti Valtteri Heinonen ja Heli Virkamäki (rakennusvalvonta). Haapanen toimi alkuvaiheessa ja tämän jälkeen Tallila arviointiryhmän puheenjohtajana.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arviointi suoritettiin kokonaisarvointina seuraavin hakuohjeen mukaisin arviointi- ja valintakriteerein (asetetut tavoitteet):

- 1 Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu.
- 2 Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut.
- 3 Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut.
- 4 Innovatiiviset pysäköintiratkaisut ja autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisäävät ratkaisut ("käyttäjä maksaa periaate")
- 5 Projektioorganisaatiota koskeva kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektioorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen).
- 6 Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.
- 7 Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.
- 8 Älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät sekä muut hankkeiden kehittämisteemat (Älykkäiden taloteknisten järjestelmien vähimmäisvaatimustaso ilmenee hakuohjeen liitteen 13 osana olevista Kalasataman älykkäitä energijärjestelmiä koskevista tontinluovutusehdoista).

Suoritetun arvioinnin perusteella arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin korttelin 10631 osalta Lemminkäinen Talo Oy:n (jäljempänä myös Lemminkäinen), korttelin 10633 osalta Rakennusliike Lapti Oy:n (jäljempänä myös Lapti) ja korttelin 10635 osalta Rakennusosakeyhtiö Hartelan (jäljempänä myös Hartela).

./.. Arviointiryhmän muistio on esityslistan liitteenä 11.

Kortteleiden kerrosalamäärät

Tämän esityksen kohteena oleville kortteleiden tonteille toteutetaan asuintilaa 41 300 k-m², josta erityisasumista 4 900 k-m² ja liiketiloja 900 k-m², joten kysymys on huomattavasta hankekokonaisuudesta.

Suunnitelmien mukaan Lemminkäinen Talo Oy toteuttaa mainitusta määrästä asuintilaa 13 550 k-m² ja liiketilaa 300 k-m², Rakennusliike Lapti Oy asuintilaa 14 200 k-m² ja liiketilaa 300 k-m² ja Rakennus-osakeyhtiö Hartela asuintilaa 13 550 k-m² ja liiketilaa 300 k-m².

Varauspäästösten mukaan tonttien asuinkerrosalasta tulee toteuttaa noin 11 200 k-m² valtion tukemia vuokra- ja opiskelija-/nuorisoasunto-ja, noin 7 400 k-m² välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntoja ja noin 22 700 k-m² sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra- tai omistusasuntoja. Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I-ehdoin.

Neuvottelut ja hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistöviraston tonttiosasto ja muu arviointiryhmä on käynyt vuoden 2015 aikana Lemminkäisen, Laptin ja Hartelan kanssa jatkoneuvottelut. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopullisiksi projektisuunnitelmiksi sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Kiinteistölautakunnan tulee päättää hakumenettelyn ratkaisemisesta tonttien 10631/1-4, 10633/1-4 ja 10635/1-4 osalta sekä mainittujen tonttien varaamisesta.

Tämän vuoksi neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Lemminkäinen Talo Oy toteuttaa

- o tontille 10631/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin vähintään 3 150 k-m². Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.
- o tontille 10631/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai vuokra-asuntoja 3 400 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa

asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liiketilan 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa.

- tontille 10631/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai vuokra-asuntoja 4 250 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 250 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 5,3 miljoonaa euroa.
- tontille 10631/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai vuokra-asuntoja 2 750 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liiketilan 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,7 miljoonaa euroa.

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Rakennusliike Lapti Oy toteuttaa suunnitelman perusteella

- tontille 10633/1 valtion tukemia vuokra-asuntoja 3 150 k-m². Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.
- tontille 10633/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ja/tai vuokra-asuntoja) 3 400 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liiketilan 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa.
- tontille 10633/3 valtion tukemia nuorisoasuntoja 4 900 k-m². Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.
- tontille 10633/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ja/tai vuokra-asuntoja) 2 750 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liiketilan 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,7 miljoonaa euroa.

Lisäksi neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Rakennusosakeyhtiö Hartela toteuttaa suunnitelman

- tontille 10635/1 valtion tukemia vuokra-asuntoja 3 150 k-m². Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.
- tontille 10635/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ja/tai vuokra-asuntoja) 3 400 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liiketilan 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 4,5 miljoonaa euroa.
- tontille 10635/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin vähintään 4 250 k-m². Tontti on toteutettava ryhmärakentamishankkeena. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.
- tontille 10635/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja (ja/tai vuokra-asuntoja) 2 750 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 300 euroa/k-m² ja liiketilan 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on arviolta noin 3,7 miljoonaa euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hartelan tarkoitus on hakea tonttijakoa ja rakennusoikeuksien jakamista tonteille siten, että tontille 10635/1 toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja 2 550 k-m² ja liiketilaa 50 k-m², tontille 2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 3 000 k-m² ja liiketilaa 250 k-m², tontille 3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin 3 200 k-m² ja tontille 4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 800 k-m². Tonttien kokonaiskerrosala pysyy samana. Kaupungin esitetään hyväksyvän suunnitelman, mikäli se on toteutettavissa asemakaavaa muuttamatta.

Toteutussopimuksessa, kiinteistökauppojen esisopimuksissa ja tonttien luovutusasiakirjoissa veloitetaan noudattamaan edellä mainittuja lopullisia projektisuunnitelmia ja niiden ilmentämää laatutasoa. Mainitut projektisuunnitelmat ovat esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Toteutussopimukset ja keskeiset ehdot

Lemminkäisen, Laptin ja Hartelan kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä tontteja koskevat liitteinä 2, 4 ja 6 olevat toteutussopimukset ehtoineen.

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.

Kiinteistökauppojen esisopimukset ja keskeiset ehdot (myytävät tontit)

Lemminkäisen, Laptin ja Hartelan kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä myytäviä tontteja 10631/2, 3, 4 (Lemminkäinen), 10633/2 ja 4 (Lapti) ja 10635/2 ja 4 (Hartela) koskevat liitteinä 3, 5 ja 7 olevat kiinteistökauppojen esisopimukset ehtoineen.

Kiinteistökaupan keskeiset ehdot koskevat muun muassa lupien hakemista, kauppakirjan allekirjoittamista, kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymistä ja maksamista, ostajan toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Kaupungin ilmoitus rakentamisen alkamisesta

Kaupungin ilmoituksen mukaan tonteilla 10631/1 – 4 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2016 sekä tonteilla 10633/1 – 4 ja 10635/1 – 4 arviolta vuonna 2017.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tonteilla rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Rakennusluvan hakeminen ja rakentamisen määräajat

Lemminkäinen, Lapti ja Hartela ovat velvolliset hakemaan kussakin korttelissa ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viimeistään 31.12.2016.

Kussakin korttelissa ensimmäistä tonttia koskeva pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään 30.6.2017 edellyttäen, että mainittu tontti on rakentamiskelpoinen ja että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2017, mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml.

lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensimmäisenä toteutettavien tonttien kauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettu kaupan teon yhteydessä, kuitenkin viimeistään 30.6.2017.

Laptin ja Hartelan toteuttamien kaikkien tonttien tulee valmistua viiden (5) vuoden ja Lemminkäisen kuuden (6) vuoden kuluessa kussakin korttelissa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta. Rakentamisajan erot perustuvat markkinoitavan tuotannon määriin, joita Lemminkäiselle on eniten.

Tonttien kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytyminen

Myytävien tonttien rakennusoikeuden yksikköhintojen osalta viitataan edellä mainittuun.

Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (rakennusoikeuden) perusteella.

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella ja asuntojen myyntihintojen perusteella.

Muutoin kauppahinnan määräytymisessä noudatetaan aikaisempaa vakiintunutta käytäntöä.

Tonttien kauppahinnan maksaminen ja määräajat (vaiheistaminen)

Kauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista.

Tontit myydään yhdellä kaupalla ostajan perustamalle ja / tai määräämälle yhtiölle. Tontti 10635/4 myydään yhteisesti määrääosin ostajan perustamille ja/ tai määräämille yhtiöille, jotka laativat keskenään hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimus tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Ostaja suorittaa tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajan perustamalle [ja / tai määräämälle] yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan kaupungille.

Tontin 10635/4 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy yhteisesti määräosin ostajan perustamille ja / tai määräämille yhtiöille kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että tontin 4 kauppahinnasta on maksettu ensimmäistä toteutusvaihetta vastaava kauppahinnan osa ja että kaupungin hyväksi perustetaan tonttiin 4 kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

Laptin ja Hartelan tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään kolmen (3) vuoden kuluessa ja Lemminkäisen tonttien viimeistään 3,5 vuoden kuluessa korttelin ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Vuokrattavat tontit ja keskeiset ehdot (10631/1, 10633/1 ja 3, 10635/1 ja 3)

Toteutussopimuksen mukaan Lemminkäinen, Lapti ja Hartela ovat velvolliset vuokraamaan kaupungilta tontit 10631/1, 10633/1 ja 3, 10635/1 ja 3 toteutussopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) vahvistaa Kalasataman Sörnäistenniemen Hitas-tuotantoon varatuille asuinkerrostaloteille (AK) 10581/1, 10582/1-2, 10584/1 ja 10585/2 vuosivuokrat pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana osalta 33 euroa ja tontin (AK) 10580/1 osalta 35 euroa. Lisäksi alkuvuosi-alennuksen johdosta vapaarahoitteisilta kohteilta peritään 80 % 31.12.2015 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti viimeksi 19.6.2013 (249 §) vahvistaa Kalasataman Sörnäistenniemen Hitas-tuotantoon varatuille asuinkerrostaloteille (AK) 10587/1 ja 10589/1 vuosivuokrat pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa. Lisäksi alkuvuosi-alennuksen johdosta vapaarahoitteisilta kohteilta peritään 80 % 31.12.2017 saakka.

Meren rannalla lähetyvillä sijaitsevien Kalasataman Sompasaaren tonttien (AK, AKS) 10631/1, 10633/1 ja 3 ja 10635/1 ja 3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua

100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa (Hitas-hinta).

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen ja Länsisataman Saukonpaaden (Jätkäsaaren) asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen sekä tonttien sijoittuminen alueella, rahoitus- ja hallintamuodot, käyttötarkoitukset ja talotyypit. Mainitut tontit sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja Kalasataman metroaseman läheisyydessä (alle 500 m).

Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi, kuten muuallakin Kalasataman alueella, alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

Tämän jälkeen esitetään valtion tukemien tonttien maanvuokrasta perittäväksi vakiintuneen käytännön mukaan 80 % siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokrien määrittelyssä on siten huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kalasadaman alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämä vuoksi po. tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esitys hakumenettelyn ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta

Hakuohjeen mukaisesti lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunnalle esitetään, että lautakunta päättää valita hakumenettelyn perusteella varauksensaajaksi tonttien 10631/1, 2, 3 ja 4 osalta parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n, tonttien 10633/1, 2, 3 ja 4 osalta parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n ja tonttien 10635/1, 2, 3 ja 4 osalta parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan päätösehdotuksissa mainituin ehdoin.

Samalla esitetään, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteinä 2, 4 ja 6 olevat toteutussopimukset sekä liitteinä 3, 5 ja 7 olevat kiinteistökauppojen esisopimukset ja että varauksensaajat sitoutuvat noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Esitettyjä myytävien tonttien rakennusoikeuden yksikköhintoja (tontti 10631/3 asuinrakennusoikeus 1 250 euroa/k-m², tontit 10631/2 ja 4, tontit 10633/2 ja 4 ja tontit 10635/2 ja 4 asuinrakennusoikeus 1 300 euroa/k-m² sekä liiketila kaikilla tonteilla 500 euroa/k-m²) ja siten määräytyviä kauppahintoja voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista ja niiden vaihteluvälistä, alueen tonttien vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Edellä mainitun perusteella voidaan arvioida, että tontin 10631/2 kauppahinta on noin 4,5 milj. euroa, tontin 10631/3 kauppahinta on noin 5,3 milj. euroa, tontin 10631/4 kauppahinta on noin 3,7 milj. euroa, tontin 10633/2 kauppahinta on noin 4,5 milj. euroa, tontin 10633/4 kauppahinta on 3,7 milj. euroa, tontin 10635/2 kauppahinta on noin 4,5 milj. euroa ja tontin 10635/4 kauppahinta on noin 3,7 milj. euroa. Esityksen mukaan kaupunki saa siten mainittujen tonttien osalta kauppahintaa arviolta yhteensä noin 30 milj. euroa. Lisäksi on huomattava, että kaupunki saa

vuokrattavista tonteista vuokra-ajalta huomattavan vuokran. Kysymys on siten merkittävästä hankekokonaisuudesta.

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan kauppahinnan ollessa enintään 2 milj. euroa, kaupunginhallituksen toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 2 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa sekä kaupunginvaltuuston toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 10 milj. euroa.

Tonttien varauksensaajiksi esitettävät osallistujat täyttävät myös hakuohjeessa edellytetyt kelpoisuusvaatimukset.

Lopuksi esittelijä toteaa, että tontit 10631/1, 2, 3 ja 4 esitetään luovutettavaksi Lemminkäinen Talo Oy:lle, tontit 10633/1, 2, 3 ja 4 Rakennusliike Lapti Oy:lle ja tontit 10635/1, 2, 3 ja 4 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 17.6.2015 päättyneessä Kalasataman Sompasaaren ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii kehittämään uusia tontinluovutustapoja perinteisten hinta- ja laatukilpailujen rinnalle. Nyt käsiteltävä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on osa tätä kehitystyötä.

Sompasaaren kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa arviolta vuonna 2016 tai 2017. Alueen rakentaminen kestää esityksen kohteena olevien tonttien osalta yhteensä noin 6 vuotta.

Hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Kaupunki tulee saamaan tonttien myyntihintana noin 30 miljoonaa euroa sekä Hitas- ja muiden vuokratonttien osalta vuokratuloa. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet.