



05.03.2012

Kaj/1

## § 247

### Sörnäistenniemen asuinkerrostalotontin myyntiperusteet (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10590/3)

HEL 2012-001732 T 10 01 01 01

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontti nro 3; Capellan puistotie 2

## Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvän korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontin (AK) nro 3 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa.

Mikäli tontin asuinrakennusoikeuden ja/tai liiketilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä ( $k\text{-m}^2$ ) ylittää asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 mainituille pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille merkityn tontin kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän (3 000  $k\text{-m}^2$ , 300  $k\text{-m}^2$ ), kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on asuinrakennusoikeuden ylityksen osalta 1 400 euroa/ $k\text{-m}^2$  sekä liiketilojen rakennusoikeuden ylityksen osalta 700 euroa/  $k\text{-m}^2$ .

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Myytavälle tontille mahdollisesti toteutettavien muiden liike-, julkisten palvelutilojen tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittään samaa kauppa- ja lisäkauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.



Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudattamia tavanomaisia ehtoja, tontinluovutuskilpailuohjelman ja sen liitteiden ehtoja sekä kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 1 olevan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään mainittujen sopimusten ehdot sekä perimään mahdollisen lisäkauppahinnan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Luovutusasiakirjojen erityisehdot
- 3 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 4 Havainnekuva

**Päätösehdotus**

A

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvän korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontin (AK) nro 3 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liiketilöiden rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa.



Mikäli tontin asuinrakennusoikeuden ja/tai liiketilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä ( $k\text{-m}^2$ ) ylittää asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 mainituille pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille merkityn tontin kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän ( $3\ 000\ k\text{-m}^2$ ,  $300\ k\text{-m}^2$ ), kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on asuinrakennusoikeuden ylityksen osalta  $1\ 400$  euroa/ $k\text{-m}^2$  sekä liiketilojen rakennusoikeuden ylityksen osalta  $700$  euroa/ $k\text{-m}^2$ .

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Myytavälle tontille mahdollisesti toteutettavien muiden liike-, julkisten palvelutilojen tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittään samaa kauppa- ja lisäkauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudattamia tavanomaisia ehtoja, tontinluovutuskilpailuohjelman ja sen liitteiden ehtoja sekä kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

B

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 1 olevan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään mainittujen sopimusten ehdot sekä perimään mahdollisen lisäkauppahinnan.

## Esittelijä

Varauspäättös ja kilpailun järjestäminen

Kalasadaman Sörnäistenniemen asemakaava-alueen tontit 10590/1 - 8 on varattu luovutettavaksi tontinluovutus- tai tarjouskilpailuilla ja kiinteistölautakunta oikeutettu päättämään kilpailuohjelmista, järjestämään kilpailut sekä valitsemaan kilpailujen voittajat tonttien varauksensaajiksi.

Kiinteistölautakunta järjestää kaupunginhallituksen varauspäättöksen perusteella Kalasadaman Sörnäistenniemessä Fiskari-nimisessä korttelissa tontinluovutuskilpailun. Kilpailun kohteena ovat



asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 - 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos.

Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m<sup>2</sup>. Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 - 8 perustukset. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksytyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten Hitas I -ehdoin asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 - 2 ja myydään asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Myytävän tontin kerrosala on 3 300 k-m<sup>2</sup>, josta on oltava liiketilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Kiinteistölautakunnan tarkoitus on ratkaista kilpailu ja tonttien toteuttaja syyskuussa 2012, jolloin Helsingin kaupungin ja kilpailun voittajan välillä voidaan tehdä rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus. Rakentaminen voidaan aloittaa tontilla arviolta kesällä tai syksyllä vuonna 2013.

Tontille tulee kilpailua varten vahvistaa myyntiperusteet. Tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinnaksi ehdotetaan 1 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä liiketilojen 700 euroa/k-m<sup>2</sup>, jolloin myyntihinnaksi muodostuisi noin 4,4 miljoonaa euroa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 10590/3 on enintään kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK VI).

Tontin pinta-ala on 873 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 300 k-m<sup>2</sup>, josta 300 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketilana. Tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen. Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 75 as-m<sup>2</sup>.

Korttelin keskellä on korttelipiha, jolla sijaitsevat korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet ja jonka alle sijoitetaan tontin autopaikat yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkanormi on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/115 k-m<sup>2</sup>.

#### Tontin myyntihinta

Kaupunginvaltuusto päätti toukokuussa 2011 vahvistaa muun ohella ulkopuoliseen arviolausuntoon tukeutuen myyntiperusteet lähettyvillä



sijaitsevalle asuinkerrostalotontille 10583/1. Siinä rakennusoikeuden käyväksi kerrosneliömetrihinnaksi arvioitiin toteutuneiden kauppojen hintoihin ja kauppojen kohteiden ominaisuuksiin vertaamalla 1 500 euroa asuinrakentamisen osalta, ja liikerakentamisen 750 euroa. Selvitysten mukaan perustamiskustannukset tonttia rakennettaessa tulisivat olemaan noin 130 - 140 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontti 10590/3 sijaitsee samoin kuin arviolausunnon kohteena ollut tontti Helsingin Kalasataman alueella meren rannalla, näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tontin perustamiskustannusten arvioidaan olevan noin 220 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin hintaa määriteltäessä on otettava huomioon aiempi arviolausunto ja tontin 10583/1 hinnoittelu, alueen keskeneräisyys ja käyttäminen pitkään rakennustyömaana sekä tontin perustamiskustannukset.

Tämän lisäksi tonttia hinnoiteltaessa tulee pitää huoli siitä, ettei se estä tontinluovutuskilpailun erityisenä tavoitteena pidettäviä riittävää tonttiin kohdistuvaa kilpailua ja erittäin korkealaatuisia toteuttamishdotuksia. Sanotuin perustein tontin 10590/3 asuinrakennusoikeuden rakennusoikeuden yksikköhinnaksi ehdotetaan 1 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä liiketiloille 700 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tällöin tontin myyntihinnaksi muodostuu noin 4,4 miljoonaa euroa.

## Esittelijän kannanotto

Ehdotettu myyntihinta vastaa kohteen kohtuullista markkinahintaa ja turvannee samalla riittävän kiinnostuksen ja sen myötä korkeatasoiset suunnitelmat tontin rakentamiseksi. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi saatetaan erikseen kilpailualueelta Hitas-tuotantoon vuokrattavien tonttien vuokrausperusteet.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus
- 2 Luovutusasiakirjojen erityisehdot
- 3 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11780
- 4 Havainnekuva

## Tiedoksi

**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



05.03.2012

Kaj/1

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 09.02.2012 § 86

HEL 2012-001732 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta H3 S4, Capellan puistotie 2

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 sisältyvä korttelin nro 10590 asuinkerrostalotontti (AK) nro 3 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa.

Mikäli tontin asuinrakennusoikeuden ja/tai liiketilojen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetrimäärä (k-m<sup>2</sup>) ylittää asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11780 mainituille pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille merkityn tontin kerrosalaneliömetrien enimmäismäärän (3 000 k-m<sup>2</sup>, 300 k-m<sup>2</sup>), kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosalaneliömetriltä lisäkauppahintaa. Lisäkauppahinta on asuinrakennusoikeuden ylityksen osalta 1 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä liiketilojen rakennusoikeuden ylityksen osalta 700 euroa/ k-m<sup>2</sup>.

Edellä mainitulla tavalla määritellyn kauppahinnan lisäksi kauppahintaa tarkistetaan laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Myytavälle tontille mahdollisesti toteutettavien muiden liike-, julkisten palvelutilojen tai kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittään samaa kauppa- ja lisäkauppahintaa samojen periaatteiden mukaan kuin liiketilojen osalta.



Asemakaavaan merkityn tontille sallitun kerrosalamäärän lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten aputilojen tai muunkaan lisäkerrosalan osalta ei peritä kauppahintaa.

2

Muutoin noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa noudattamia tavanomaisia ehtoja, tontinluovutuskilpailuohjelman ja sen liitteiden ehtoja sekä kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tämän päätöksen mukaisen, liitteenä olevan rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään mainittujen sopimusten ehdot sekä perimään mahdollisen lisäkauppahinnan.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Sörnäistenniemessä järjestetään Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 tontinluovutuskilpailu. Kilpailun kohteena ovat asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 3 sekä yhteispihatontille (AH) 10590/9 toteutettava maanalainen pysäköintilaitos.

Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m<sup>2</sup>. Kilpailun voittajan tulee rakentaa myös kaupunkipientalotonteille (A-1) 10590/4 – 8 perustukset ym. Kilpailualue sijaitsee yhdellä Sörnäistenniemen parhaista paikoista, ja siitä avautuu merelliset näkymät kohti Mustikkamaata ja Katajanokkaa. Tämä asettaa korttelin suunnittelulle erityisen korkeat laatuvaatimukset. Kilpailun järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Kilpailu alkaa lautakunnan hyväksytyä kilpailuohjelman.

Kilpailun perusteella korkealaatuisimpien ja toteutuskelpoisimpien suunnitelmien esittäjälle vuokrataan asuinkerrostalotontit (AK) 10590/1 – 2 ja myydään vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten ilman Hitas-ehtoja asuinkerrostalotontti (AK) 10590/3. Myytävän tontin kerrosala on 3 300 k-m<sup>2</sup>, josta on oltava liiketilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontille tulisi vahvistaa myyntiperusteet. Tontin myyntihinnaksi esitetään noin 4,4 milj. euroa, kun asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 400 euroa/k-m<sup>2</sup> sekä liiketilojen 700 euroa/k-m<sup>2</sup>. Koska tontin kauppahinta ylittää 2 milj. euroa, kaupunginhallitus päättää myynnistä.

Kiinteistölautakunnan tarkoitus on ratkaista kilpailu ja tonttien toteuttaja syyskuussa 2012, jolloin tontin myyntiperusteiden tulisi olla vahvistettu. Tällöin voidaan tehdä Helsingin kaupungin ja kilpailun voittajan välillä rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus. Rakentaminen voidaan aloittaa tontilla arviolta kesällä tai syksyllä vuonna 2013.



05.03.2012

Kaj/1

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi