



08.04.2015

Kaj/10

§ 100

Kilpailun perusteella luovutettavaksi varattujen tonttien myyminen ja vuokraaminen Kalasatamasta (Sörnäinen, Verkkosaari, tontit 10600/1 - 6)

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit Sato Oyj:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

B

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontit nro 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

C



08.04.2015

Kaj/10

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä liitteenä 3 olevan Sato Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävän kohdissa A ja B mainittuja tontteja ja niiden rakentamista ym. koskevan toteutussopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään sen mukaisen sopimuksen.

D

Kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontit nro 2 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäntelyä koskevia ehtoja.



08.04.2015

Kaj/10

Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen valtuutettu Vesa Korkkulan kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että valtuusto hyväksyy esityksen kohdan D, mutta palauttaa kohdat A, B ja C uudelleen valmisteltavaksi niin, että selvitetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekeminen ensisijassa hakumenettelyssä valittujen yritysten kanssa.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

6 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Jatko

Ei-ehdotus: Valtuusto hyväksyy esityksen kohdan D, mutta palauttaa kohdat A, B ja C uudelleen valmisteltavaksi niin, että selvitetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekeminen ensisijassa hakumenettelyssä valittujen yritysten kanssa.

Jaa-äännet: 69

Mukhtar Abib, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Dennis Pasterstein, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille



08.04.2015

Kaj/10

Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Markku Vuorinen

Ei-äännet: 10

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Petra Malin, Sami Muttilainen, J.P Roos

Tyhjä: 4

Pentti Arajärvi, Jape Lovén, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Poissa: 2

Osku Pajamäki, Ilkka Taipale

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Sato Oyj)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Skanska Talonrakennus Oy)
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Perustelumuiotio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Sato Oyj

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 3

Skanska Talonrakennus Oy

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



08.04.2015

Kaj/10

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelit 10600 ja 10601 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyin luovutettavaksi.

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti näitä kortteleita koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6. - 15.10.2013.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) hakumenettelyn perusteella valita asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 mukaisten tonttien (AK) 10600 / 1 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaan lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n, ja vastaavasti saman korttelin tonttien (AK) 2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi niille parhaan lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n.

Valinnat tapahtuivat ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteinä 1 ja 2 olevat kiinteistökaupan esisopimukset ja liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen, joiden ehtoja yhtiöt sitoutuvat noudattamaan tonttien varausehtoina.

Koska tonttien vuokrausperusteiden hyväksyminen samoin kuin tonttien myymisestä sopiminen kuuluvat tässä kaupunginvaltuuston päätettäväksi, nyt ehdotetaan, että kiinteistökaupan esisopimukset ja toteutussopimus hyväksytään ja oikeutetaan kiinteistölautakunta tekemään niiden mukaiset sopimukset.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 30.1.2012 (113 §) ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 hyväksymän asemakaavan muutosluonnoksen mukaan po. korttelien asuinrakennusoikeus oli yhteensä 45 600 k-m² ja liiketilojen yhteensä 1 800 k-m². Varauspäätöksen mukaan noin 10 500 k-m² korttelien rakennusoikeudesta tulee varata vapaarahoitteiseen Hitas I -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Loppuosa korttelista varataan



sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Hakumenettelyssä kokeiltiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat projektisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien projektisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien projektisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelyssä saatiin kummankin korttelin 10600 ja 10601 osalta yhteensä viisi hakemusta (alustavaa projektisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin korttelin 10600 osalta YIT Rakennus Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Sato Oyj:n sekä korttelin 10601 osalta Westpro cc Oy:n.

Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat projektisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on mainittujen suunnitelmien perusteella laadittu kumppanuuskaavoituksena Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotus nro 12284 ja neuvoteltu osallistujien kanssa toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset. Asemakaavan muutosluonnoksen 3.3.2011 edelleen kehittäminen on ollut tarpeen muun ohella toteutussopimusten ja/tai kiinteistökauppojen esisopimusneuvotteluiden edistämiseksi.

Hakumenettelyn lopputulos

YIT Rakennus Oy:n ja Westpro cc Oy:n osalta kiinteistölautakunta päätti 13.11.2014 (550 §) hakumenettelyn ratkaisusta. Näiden yhtiöiden on neuvottelujen lopputuloksen mukaisesti tarkoitus rakentaa tonteille 10600/7 ja 10601/1 yhteensä asuintilaa 26 800 k-m² ja liiketilaa 1 000 k-m². Tontit on tarkoitus myydä yhtiöille arviolta noin 23 miljoonan euron kauppahinnasta. Näitä tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset ja toteutussopimus esitellään valtuustolle omana asianaan.

Sato Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n osalta kiinteistölautakunta hyväksyi hakumenettelyn ratkaisun 18.12.2014 (636 §). Siinä lautakunta valitsi tonttien 10600/1 ja 5 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n, ja tonttien 10600/2, 3, 4 ja 6 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n. Päätös tehtiin ehdolla, että valtuusto hyväksyy



08.04.2015

Kaj/10

tontteja koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimukset. Ehdotus koskee näiden tonttien luovutusehtoja.

Kumppanuuskaavoitus

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 mukaan kortteleihin 10600 ja 10601 toteutetaan asuintilaa 58 600 k-m² ja liiketiloja 1 800 k-m². Sato Oyj ja Skanska Talonrakennus Oy toteuttavat mainitusta määrästä suunnitelmien mukaan asuintilaa 31 800 k-m² ja liiketilaa 800 k-m². Kysymys on siten huomattavasta hankekokonaisuudesta.

Alustavien projektisuunnitelmien perusteella ja neuvottelujen kuluessa kaavaluonnosta on kehitetty siten, että asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut noin 13 000 k-m², ja kaavaratkaisuja on kehitetty kaavaluonnokseen nähden toteutuskelpoisemmiksi. Tätä voidaan pitää kiinteistötoimen sekä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden kannalta myönteisenä asiana.

Toteutussopimus

Hakumenettelyn ratkaisun perusteella on neuvoteltu toteutussopimus Sato Oyj:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja kaupungin kesken, ja sitä vastaavat kiinteistökaupan esisopimukset.

Toteutussopimuksella sovitaan tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja yhtiöiden välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

Toteutussopimuksella sovitaan siten kaupungin ja Sato Oyj:n välillä yhtiön velvollisuudesta ostaa tontti 10600/1 sekä vuokrata pitkäaikaisesti tontti 10600/5. Vastaavasti toteutussopimuksessa sovitaan kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä Skanskan velvollisuudesta ostaa tontit 10600/3, 4 ja 6 sekä vuokrata pitkäaikaisesti tontti 10600/2.

Toteutussopimuksella sovitaan myös siitä, että tonttien myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukaiset kiinteistökauppojen esisopimukset, joiden perusteella tehdään lopulliset kauppakirjat. Tonttien vuokraamisesta tehdään lyhyt- ja pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Sato Oyj:lle toteutettavaksi luovutettavat tontit

Tontti 10600/1

Neuvottelutulokseen perustuvien toteutus- ja esisopimusten mukaan Sato Oyj rakentaa tontille 10600/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja



vähintään 5 530 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 4 996 k-m²). Tontti ehdotetaan myytäväksi kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käyviä yksikköhintoja 1 000 euroa/k-m² tai 900 euroa/k-m² riippuen siitä, toteutetaanko alueelle kanavaa tai muuta vesiaihetta.

Ostajalla on oikeus vähentää kauppahinnasta ostajan vastuulle kuuluvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisiä kanavarakenteista tai vastaavasta vesiaiheesta, tukimuurista ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia.

Mainitut vähennykset hyväksytään ainoastaan siinä tapauksessa, että mainittujen rakenteiden toteuttaminen on objektiivisesti arvioiden välttämätöntä. Ottaen huomioon mainitut vähennykset tontin 10600/1 kauppahinta on arviolta noin 3 - 3,5 miljoonaa euroa.

Tontti 10600/5

Sato Oyj toteuttaa tontille 10600/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin vähintään 4 300 k-m² ja kr-tilaa vähintään 250 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 4 116 k-m² ja 250 k-m²). Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.

Skanska Talonrakennus Oy

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Skanska Talonrakennus Oy rakentaa seuraaville tonteille:

Tontti 10600/2

Skanska rakentaa tontille 10600/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin vähintään 3 610 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 3 395 k-m² ja 150 k-m²). Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.

Tontti 10600/3

Skanska rakentaa tontille 10600/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 4 380 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 4 124 k-m²). Yhtiö ostaa tontin 10600/3 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 000 euroa/k-m². Ottaen huomioon edellä tontin 10600/1 kohdalla mainitut vähennykset tontin 10600/3 kauppahinta on arviolta noin 2,5 - 3 miljoonaa euroa.

Tontti 10600/4

Skanska rakentaa tontille 10600/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 8 010 k-m² ja liiketilaa vähintään 120 k-m²



08.04.2015

Kaj/10

(porrashuonevähennys huomioiden 7 248 k-m² ja 120 k-m²). Yhtiö ostaa tontin 10600/4 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 200 euroa/k-m². Ottaen huomioon edellä tontin 10600/1 kohdalla mainitut vähennykset tontin 10600/4 kauppahinta on arviolta noin 7 miljoonaa euroa.

Tontti 10600/6

Skanska rakentaa tontille 10600/6 vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 5 970 k-m² ja liiketilaa vähintään 280 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 5 557 k-m² ja 280 k-m²). Yhtiö ostaa tontin 10600/6 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 925 euroa/k-m². Ottaen huomioon edellä tontin 10600/1 kohdalla mainitut vähennykset tontin 10600/6 kauppahinta on arviolta noin 5 miljoonaa euroa.

Tontit ilmenevät liitteenä 4 olevasta kartasta.

Ratkaisun arviointia

Edellä mainittuja kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon tonteille aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset kauppahintaa alentavana tekijänä, laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisiä kustannuksia aiheutuu tonteille kanavan tai vastaavan vesiaiheen, kuivakanavan, tukimuurin ja paalulaatan toteuttamisesta.

Samoin ehdotetut vuokrauserusteet vastaavat kohtuullista käypää tasoa.

Kaupunki tulee saamaan hakumenettelyn tuloksena koko kohdealueen tonttien myyntihintana noin 40 miljoonaa euroa, sekä Hitas-tonttien osalta vakaata vuokratuloa. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet ja tukevan samalla hyvin talousarviossa asetettuja maanmyyntitavoitteita

Päätösten sisältö ja toimeenpano

Kaupunginvaltuustolle toimivaltaisena elimenä ehdotetaan nyt, että se hyväksyisi hakumenettelyn ratkaisun edellytyksenä olevat kiinteistökaupan esisopimukset ja toteutussopimuksen sekä vuokrattavaksi ehdotettavien tonttien vuokrauserusteet. Samalla kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan vuokrattavaksi esitetyt tontit sekä tekemään tarvittavat esisopimukset ja niiden mukaiset lopulliset sopimukset.



08.04.2015

Kaj/10

Lopulliseksi kauppahinnaksi arvioidaan suunnitelmien täsmennyttyä muodostuvan yhteensä noin 18 miljoonaa euroa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnat kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät ostajille.

Hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat sekä laadittu kumppanuuskaavoituksena asemakaavan muutosehdotus, johon tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan.

Verkkosaaren eteläosan kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi ja muiden rakentamisedellytysten täytyttyä. Rakentaminen alkaa alueella arviolta vuonna 2017. Alueen rakentaminen kestää esityksen kohteena olevien tonttien osalta yhteensä noin 9 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.11.2014 (360 §) esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 hyväksymistä ja pyytää lausunnot ehdotuksesta.

Esittelijän tarkemmat perustelut

Esittelijän tarkemmat perustelut kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle tehdyistä esityksistä ilmenevät liitteenä 5 olevasta perustelumuihistiosta.

Lopuksi

Ehdotus vastaa kiinteistölautakunnan esitystä ja päätös on tarpeen, jotta tontinluovutuksessa sovelletun ja kiinteistölautakunnan päättämän hakumenettelyn tulokset voidaan panna täytäntöön.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Sato Oyj)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Skanska Talonrakennus Oy)
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Perustelumuihistio

Otteet

Ote

Otteen liitteet



08.04.2015

Kaj/10

Sato Oyj

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 3

Skanska Talonrakennus Oy

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.03.2015 § 297

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit Sato Oyj:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

B

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontit nro 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle



08.04.2015

Kaj/10

tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

C

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan Sato Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävän kohdissa A ja B mainittuja tontteja ja niiden rakentamista ym. koskevan toteutussopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään sen mukaisen sopimuksen.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontit nro 2 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3



08.04.2015

Kaj/10

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.12.2014 § 636

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/674 499 ja 75/675 499, Capellan puistotie, Verkkosaarenranta

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (Kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunniteltujen tonttien (AK) 1 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n (Y-tunnus 0201470-5) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato Oyj sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (Kslk 18.11.2014, 360 §)



mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunniteltujen tonttien (AK) 2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutus sopimuksen ja liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainittu tontti 10600/1 tai siitä muodostettavat tontit Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut tontit 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

E



08.04.2015

Kaj/10

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa A mainittu tontti 10600/5 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tontin 10600/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa B mainittu tontti 10600/2 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1



08.04.2015

Kaj/10

Tontin 10600/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäntelyä koskevia ehtoja.

G

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa C - D mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat kiinteistökauppojen esisopimukset.

H

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontit 10600/1 ja 5 esitetään luovutettaviksi Sato Oyj:lle sekä tontit 10600/2, 3, 4 ja 6 Skanska Talonrakennus Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 15.10.2013 päättyneessä Kalasataman Verkkosaaren eteläosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä,



08.04.2015

Kaj/10

joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat projektisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti kiinteistökauppojen esisopimusten kanssa. Skanska Talonrakennus Oy:n ja Sato Oyj:n tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sopimukset hyväksynyt.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi