



§ 129

**Sörnäisten Kalasataman eräitä asuinkortteleita koskevien toteutus-
sopimusten, kiinteistökauppojen ja vuokrausperusteiden hyväksy-
minen (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10631/1-4, 10633/1-4 ja
10635/1-4)**

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan

A

tekemään Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa liitteenä 1 olevan toteutus-
sopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) kort-
telin nro 10631 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontte-
ja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2, 3 ja 4 koskevan liitteenä
2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Lem-
minkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka
perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja,
kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistö-
lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

tekemään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa liitteenä 3 olevan toteutus-
sopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) kort-
telin nro 10633 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontte-
ja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan liitteenä 4
olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennus-
liike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka pe-
rustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja, kau-
pungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölau-
takunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

tekemään Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa liitteenä 5 olevan to-
teutussopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasata-
ma) korttelin nro 10635 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostetta-
via tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan
liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä
Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille
taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen



ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

tekemään kohdissa A, B ja C tarkoitettuihin kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, samoin tekemään ja hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

E

vuokraamaan päätöskohdassa A mainitun tontin 10631/1, päätöskohdassa B mainitut tontit 10633/1 ja 3 ja päätöskohdassa C mainitut tontit 10635/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana väli-
muodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

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.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

3

Tämän jälkeen asuntotonttien vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4



11.05.2016

Kaj/12

Muuten noudatetaan liitteinä 1, 3 ja 5 olevien toteutussopimusten ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja.

Käsittely

Kaupunginvaltuusto päätti todeta, ettei valtuutettu Mari Holopainen esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn.

Julistettuaan keskustelun itse asiassa päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli tehty vastaehdotus.

Valtuutettu Yrjö Hakanen oli valtuutettu Sami Muttilaisen kannattamana ehdottanut, että valtuusto hyväksyy esityksen kohdan E, joka koskee tonttien vuokraamista. Kohdat A - D palautetaan uuteen valmisteluun niin, että tonttien myynnin sijaan valmistellaan esitys niiden vuokraamisesta.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

5 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Yrjö Hakasen vastaehdotus hyväksyty.

JAA-ehdotus: Khs

Ei-ehdotus: Valtuusto hyväksyy esityksen kohdan E, joka koskee tonttien vuokraamista. Kohdat A - D palautetaan uuteen valmisteluun niin, että tonttien myynnin sijaan valmistellaan esitys niiden vuokraamisesta.

Jaa-äännet: 66

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Patrik Gayer, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relan-



11.05.2016

Kaj/12

der, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Pertti Villo, Tuulikki Vuorinen, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 6

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Sirkku Ingervo, Dan Koivulaakso, Jape Lovén, Sami Muttilainen

Tyhjä: 5

Pentti Arajärvi, Petra Malin, Ilkka Taipale, Thomas Wallgren, Anna Vuorjoki

Poissa: 8

Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Rene Hursti, Osku Pajamäki, Nasima Razmyar, Johanna Sydänmaa, Mirka Vainikka

Kaupunginvaltuusto päätti siten hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Toteutussopimus (Lemminkäinen)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Lemminkäinen)
- 3 Toteutussopimus (Lapti)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Lapti)
- 5 Toteutussopimus (Hartela)
- 6 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Hartela)
- 7 Asemakaavan muutos nro 12200
- 8 Varausaluekartta
- 9 Perustelumuistio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Lemminkäinen Talon Oy

Rakennusliike Lapti Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 3

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



Rakennusosakeyhtiö Hartela
Liite 4
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 5
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 17.12.2015 (646 §) Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita kortteleiden varauksensaajiksi ja toteuttajiksi parhaat lopulliset projektisuunnitelmat tehneet Lemminkäinen Talo Oy:n, Rakennusliike Lapti Oy:n ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan. Valintojen ehtona oli, että kaupunginvaltuusto hyväksyy kortteleiden tontteja koskevat toteutussopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset ja yhtiöt vastaavasti sitoutuvat niitä noudattamaan.

Varauspäätösten mukaan tonttien asuinkerrosalasta tulee toteuttaa noin 11 200 k-m² valtion tukemina vuokra- ja opiskelija-/nuorisoasuntoina, noin 7 400 k-m² välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntoina ja noin 22 700 k-m² sääntelemättöminä vapaarahoitteisina vuokratai omistusasuntoina. Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I -ehdoin.

Sääntelemättömään vaparahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit esitetään myytäväksi. Muut tontit, joille on toteutussopimuksissa osoitettu Hitas-, asumisoikeus- tai valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, esitetään vuokrattaviksi pitkäaikaisin sopimuksin.

Yhteensä kortteleihin on asemakaavassa osoitettu asuntorakentamisoikeutta 41 300 k-m², josta erityisasumista on 4 900 k-m² ja liiketiloja 900 k-m².

Suunnitelmien mukaan Lemminkäinen Talo Oy toteuttaa mainitusta määrästä asuntorakennusoikeutta 13 550 k-m² ja liiketilaa 300 k-m², Rakennusliike Lapti Oy asuntorakennusoikeutta 14 200 k-m² ja liiketilaa 300 k-m² sekä Rakennusosakeyhtiö Hartela asuntorakennusoikeutta 13 550 k-m² ja liiketilaa 300 k-m².

Yhteensä Lemminkäinen Talo Oy:lle myytäväksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on noin 10 700 k-m² ja kauppahinta noin 13,5 miljoonaa euroa. Rakennusliike Lapti Oy:lle myytäväksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on noin 6 450 k-m² ja kauppahinta noin 8,2 miljoonaa



euroa. Rakennusosakeyhtiö Hartelalle myytäväksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on noin 6 450 k-m² ja kauppahinta noin 8,2 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Kalasadaman Sompasaaren asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 varaaminen

Kalasadaman Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Sompasaaren alue on osa muutosprosessia Sörnäisten satama-alueen muuttamisessa uudeksi kantakaupungin asuinalueeksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 varata Sompasaaren asemakaava-alueelta asuntotontit (AK, AKS) 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä (jäljempänä myös hakumenettely) 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.

Asemakaavakartta on liitteenä 7.

Hakumenettely

Kiinteistölautakunta järjesti 31.3. - 17.6.2015 Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn). Hakijoiden tuli tässä vaiheessa toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat vain tonteista 10631/1 - 4 (suunnittelualue). Suunnitelmat tuli jättää 17.6.2015 mennessä.

Hakumenettelyn tavoitteena oli neuvottelujen kautta tuottaa jatkoon valituista alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit parhaiten täyttävää lopullista projektisuunnitelmaa asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 toteuttamisen perustaksi. Kaupunki varaa kortteleiden tontit parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneet lopulliset projektisuunnitelmat esittäneille tahoille.

Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho sai valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman kortteliin 10631, 10633 vai 10635. Menettelyssä toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho sai valita tämän jälkeen korttelin, jol-



le laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotonteille.

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

Hakumenettelyssä saatiin korttelin 10631 (suunnittelualue) osalta yhteensä kolmetoista hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin korttelin 10631 osalta Lemminkäinen Talo Oy:n, korttelin 10633 osalta Rakennusliike Lapti Oy:n ja korttelin 10635 osalta Rakennusosakeyhtiö Hartelan.

Kiinteistöviraston ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on neuvoteltu osallistujien kanssa toteutussopimukset ja kiinteistökauppojen esisopimukset.

Suunnittelukohteet

Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan kortteleihin 10631, 10633 ja 10635 toteutetaan asuintilaa 41 300 k-m², josta erityisasumista on 4 900 k-m² ja liiketiloja 900 k-m².

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 sekä Rakennusosakeyhtiö Hartela asuintilaa 13 550 k-m² ja liiketilaa 300 k-m². Kysymys on siten huomattavasta hankekokonaisuudesta.

Varauspäätösten mukaan tonttien asuinkerrosalasta tulee toteuttaa noin 11 200 k-m² valtion tukemina vuokra- ja opiskelija-/nuorisoasuntoina, noin 7 400 k-m² välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntoina ja noin 22 700 k-m² sääntelemättöminä vapaarahoitteisina vuokratuomistusasuntoina. Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I -ehdoin.

Kiinteistölautakunta päätti hakumenettelyn ratkaisemisesta ja tonttien 10631/1-4, 10633/1-4 ja 10635/1-4 varaamisesta 17.12.2015 (646 §).

Varauksensaajat ja varausten kohteet

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
PL 10	Pohjoisesplanadi 11-13	+358 9 310 1641	0201256-6	F10680001200062637
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki 17	Faksi		Alv.nro
kaupunginkanslia@hel.fi	http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	+358 9 655 783		F102012566



11.05.2016

Kaj/12

Varausaluekartta on liitteenä 8.

Lemminkäinen Talo Oy

Päätöksen mukaan Lemminkäinen Talo Oy:lle varattiin

- tontille 10631/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin vähintään 3 150 k-m². Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.
- 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.

Rakennusliike Lapti Oy

Päätöksen mukaan Rakennusliike Lapti Oy:lle varattiin

- 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.



Rakennusosakeyhtiö Hartela

Päätöksen mukaan Rakennusosakeyhtiö Hartelalle varattiin

- 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 ryhmärakentamishankkeenä. 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.

Tarkennuksena 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. Suunnitelma on hyväksyttävissä edellyttäen että se on toteutettavissa asemakaavaa muuttamatta.

Tonttien luovutus

Nyt esitetään hyväksyttäväksi edellä mainittujen tonttien luovuttamista osin myymällä, osin vuokraamalla yhtiöille ja/tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun. Myytävien tonttien kauppahinnat muodostuvat yhteensä arviolta noin 30 miljoonan euroksi.

Ensivaiheessa varauksensaajien kanssa esitetään tehtäväksi kohteittain ja varauksensaajittain tehtävät toteutus sopimukset sekä myytävien tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnat kokonaisuudessaan kaupungille lopullisten kiinteistökauppojen yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajille.



Esityksen mukaisia tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Valtion tukemaan tuotantoon tai Hitas-tuotantoon varatut tontit esitetään luovutettaviksi pitkäaikaisin vuokrasopimuksin, jolloin vuokrausperusteet on määritelty suhteessa sääntelemättömään vapaarahoitettiin tuotantoon myytävien tonttien hinnoitteluun.

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

Lopuksi

Hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Mikäli tonttien toteutus sopimuksia, myyntiä ja vuokraamista koskevat esitykset hyväksytään, 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.

Kiinteistölautakunnan esityksen tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä 9 olevasta perustelumuihistiosta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Toteutus sopimus (Lemminkäinen)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Lemminkäinen)
- 3 Toteutus sopimus (Lapti)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Lapti)
- 5 Toteutus sopimus (Hartela)
- 6 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Hartela)
- 7 Asemakaavan muutos nro 12200
- 8 Varausaluekartta
- 9 Perustelumuihistio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



11.05.2016

Kaj/12

Otteet

Ote

Lemminkäinen Talo Oy

Rakennusliike Lapti Oy

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 3

Liite 4

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.05.2016 § 411

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelin nro 10631 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2, 3 ja 4 koskevan liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelin nro



10633 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa liitteenä 5 olevan toteutussopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelin nro 10635 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdissa A, B ja C tarkoitettuihin kiinteistökaupan esisopimuksiin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, samoin tekemään ja hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

E

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan päätöskohdassa A mainitun tontin 10631/1, päätöskohdassa B mainitut tontit 10633/1 ja 3 ja päätöskohdassa C mainitut tontit 10635/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana väli-
muodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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



Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

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.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

3

Tämän jälkeen asuntotonttien vuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan liitteinä 1, 3 ja 5 olevien toteutussopimusten 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 17.12.2015 § 646

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/674 498; Aallonhalkoja, Flöitti Dianan kuja, Kaljaasi Auroran kuja, Priki Johannan kuja, Kapteeni Sundmanin katu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Sompasaaren asuinkorttelia 10631 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin



kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin 10631 ohjeellisten kaavatonttien (AK) 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Sompasaaren asuinkorttelia 10633 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin 10633 ohjeellisten kaavatonttien (AK, AKS) 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (Y-tunnus 0788291-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 4 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 5 olevan kiinteistö-kaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti Sompasaaren asuinkorttelia 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin 10635 ohjeellisten kaavatonttien (AK) 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan (Y-tunnus 0196430-3) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 6 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 7 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusosakeyhtiö Hartela sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.



D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainitut tontit 10631/2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavat tontit Lemminkäinen Talo Oy:lle (Y-tunnus 0112448) 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 kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut tontit 10633/2 ja 4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan ta-vanomaisia 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.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainitut tontit 10635/2 ja 4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Y-tunnus 0196430-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 7 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 esi-



sopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

G

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa A mainittu tontti 10631/1, päätöskohdassa B mainitut tontit 10633/1 ja 3 ja päätöskohdassa C mainitut tontit 10635/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana väli-
muodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

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.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrasta peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

3

Tämän jälkeen asuntotonttien vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan liitteinä nrot 2, 4 ja 6 olevien toteutus sopimusten ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupungin-



hallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäätelyä koskevia ehtoja.

H

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

I

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontit 10631/1, 2, 3 ja 4 esitetään luovutettaviksi 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 lautakunta päätti todeta, että kunkin korttelin toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Lemminkäinen Talo Oy:n, Rakennusliike Lapti Oy:n ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisen on sopimukset hyväksynyt.

31.03.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 04.06.2015 § 88

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 674498, Aallokonhalkoja, Flöitti Dianan kuja, Kaljaasi Auroran kuja, Priki Johannan kuja, Kapteeni Sundmanin katu

Päätös

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

F10680001200062637
Alv.nro
F102012566



Tonttiosaston osastopäällikkö päätti myöntää Kalasataman Sompasaaren hakuohjeen 31.3.2015 mukaisen ennakkohyväksynnän e-House Oy:lle, Arkkitehtitoimisto JKMM Oy:lle, LeaseGreen Group Oy:lle ja Rakennus Omera Oy:lle hakumenettelyyn ilmoittautumiseen ja osallistumiseen ehdolla, että mainitut tahot osallistuvat yhdessä yhteenliittymänä hakumenettelyyn.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) Kalasataman Sompasaaren hakuohjeen hyväksyessään ja hakumenettelyn alkamisesta päättäessään samalla oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn.

E-House Oy, Arkkitehtitoimisto JKMM Oy, LeaseGreen Group Oy ja Rakennus Omera Oy ovat pyytäneet yhdessä tonttiosaston osastopäälliköltä hakuohjeen mukaista ennakkohyväksynnän myöntämistä ja toimittaneet hakuohjeessa edellytetyt yhtiöiden perustiedot sekä selvitykset verojen ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta sekä referenssiluettelon toteutetuista kerrostalohankkeista.

Saatujen selvitysten perusteella voidaan arvioida, että edellä mainitut yhtiöt täyttävät yhdessä yhteenliittymänä hakuohjeessa ilmoittautujalta edellytetyt yleiset kelpoisuusedellytykset vähintään yhden asuinkerrostalokorttelin suuruisen hankkeen toteuttamiseksi.

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 03.06.2015 § 87

Lisätiedot

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