



§ 15

Asuntotontin (AK, 3 222 + 478) myynti Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2:lle (Laajasalo, Tullisaari, tontti 49057/5)

HEL 2017-001078 T 10 01 01 02

Henrik Borgströmin tie 2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mika Välipirtti: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää myydä Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49057 tontin 5 (kiinteistötunnus 91-49-57-5, pinta-ala 3 313 m², osoite Henrik Borgströmin tie 2) Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2:lle (y-tunnus 2732414-4) jäljempänä mainituin ehdoin ja liitteenä 1 olevan kaupunkirajaluonnoksen mukaisesti:

1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja liiketilat päivittäistavarakaupalle.

Tontille toteutettavat rakennukset on pidettävä vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja käyttöönotosta lukien.



2

Kauppahinta on kaksimiljoonaaseitsemänsataaseitsemänkymmentätuhattaneljäkymmentä (2 770 040,00) euroa.

3

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 15.3.2018.

Mikäli kaupunki myöntää ostajalle perustellusta syystä pidennystä edellä mainittuun määräaikaan, tarkistetaan kauppahintaa 16.3.2018 alkaen sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin vuotuisella korolla kauppakirjan allekirjoittamiseen asti.

4

Kauppahinta maksetaan kaupungin osoittamalle tilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Omistus- ja hallintaoikeus tonttiin siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päättää, että

- Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2:n rakennuttajana toimivan Lumo Kodit Oy:n on tonttia 49057/5 koskevan varauspäätöksen mukaisesti allekirjoitettava Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:tä koskeva rakennuttajasopimus ja ostettava Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n A-osake kaupungilta ennen tonttia 49057/5 koskevan kauppakirjan allekirjoittamista.

- tonttia 49057/5 koskeva lyhytaikainen vuokraus merkitään päättyneeseen kauppakirjan allekirjoittamista edeltävänä päivänä, mikäli kaupakirja allekirjoitetaan ennen 1.2.2018.

- kaupunkiympäristötoimialan hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimies oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainittu tonttia 49057/5 koskeva kauppakirja ja tekemään siihen tai kauppakirjan allekirjoittamiselle asetettuun määräaikaan vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Lopuksi lautakunta toteaa, ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että tämä päätös oikeasuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu, kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.



Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Laajasalossa, Kruunuvuorenrannan projektialueella sijaitsevan asuntotontin myyntiä Lumo Kodit Oy:n kokonaan omistamalle Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten.

Tontille toteutetaan lisäksi liiketilat päivittäistavarakauppaa varten. Päivittäistavarakauppa on Kruunuvuorenrannan projektialueen ensimmäinen ja siten tärkeä alueen kehitykselle ja asukkaille.

Kauppahinta on yhteensä 2 770 040,00 euroa. Kauppahinta perustuu asuinkerrosalalta perittävään yksikköhintaan 790 euroa ja liikekerrosalalta perittävään yksikköhintaan 470 euroa. Tontin rakennusoikeudesta on pyydetty ulkopuolinen arviolausunto. Hinnat perustuvat arviolausuntoon ja ovat käypiä.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmintie 2 (c/o Lumo Kodit Oy) pyytää 25.10.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki myisi sille tontin 49057/5. Tontin omistus- ja hallintaoikeuden toivottu siirtymisajankohta olisi helmikuu 2018.

Varauspätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 49057/5 VVO Kodit Oy:lle 31.12.2016 saakka. Varauspätös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että mainittu tontti ei ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja tontin luovuttaminen edellyttää tonttiin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontti sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle ja hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun.



Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille asemakaavassa osoitetut liiketilat päivittäistavarakaupalle. Tilat tulee vuokrata päivittäistavarakauppatoimintaan, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 14.12.2011 hyväksymän ja 8.11.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12000 mukaan tontti 49057/5 kuuluu asuin-kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontille tulee kaavan mukaan toteuttaa vähintään 600 k-m² liiketilaa ja korkeintaan 3 100 k-m² asuintilaa. Rakennusoikeus on siten yhteensä 3 700 k-m².

Poikkeamispäätös

Rakennuslautakunta on 13.12.2016 (398 §) myöntänyt poikkeamisen tontille 49057/5.

Poikkeaminen on myönnetty muun muassa seuraavista kaavamääräyksistä:

- asuinkerrosalaa on 120 k-m² enemmän kuin kaavassa
- liiketilaa on 200 k-m² vähemmän kuin kaavassa
- autopaikoitus on ratkaistu pihapaikoituksena eikä maanalaisena paikoituksena

Tonttitiedot

Tontin pinta-ala on 3 313 m² ja osoite on Henrik Borgströmintie 2 (/ Koirasaarentie 13). Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 11.10.2016.

Lyhytaikainen vuokraaminen

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuntotonttitoimiston päällikön päätöksellä 7.2.2017 (44 §) ajaksi 1.2.2017 – 31.1.2018.

Lyhytaikainen vuokraus merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoittamista edeltävänä päivänä, mikäli kauppakirja allekirjoitetaan ennen 1.2.2018.

Arkkitehtuurikilpailu ja suunnitelmat



Tontista järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 15.6 – 9.10.2015. Kilpailun voittajaksi valittiin ”Tupla”-niminen ehdotus.

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja tilat päivittäistavarakauppaa varten arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaan.

Tontilla olevan aiemman vuokrauksen päättäminen

Tontin 49057/5 alueella voimassa ollut pysäköintitarkoituksiin tehty vuokrasopimus Bostads Ab Henrik Borgströms vägen 5:n kanssa on päätetty 30.6.2017. Yhtiölle on maksettu täydennysrakentamiskorvauksena 450 000 euroa.

Tontilla sijainneet rakennus, rakennelmat ja laitteet on purettu ja viety pois. Tontti on siten rakentamiskelpoinen.

Alueryhmälausunto ja valotaide

Alueryhmän 20.9.2016 päivätyn lausunnon mukaan hankkeen 29.8.2016 päivättyjä suunnitelmia puolletaan lausuntoon kirjatut kommentit huomioiden.

Valotaideteos ja kustannusarvio on hyväksytty alueryhmässä.

Energiatehokkuus

Tontin ostaja on toimittanut tontille toteutettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen, jonka mukaan rakennus täyttää varauspäättökseen mukaisen energiatehokkuusehdon.

Maaperä

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei tontilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli tontilla havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai jätettä maassa, jakautuu vastuu myyjän ja ostajan kesken kaupungin vaikiintuneesti noudattamien periaatteiden mukaan.

Luovutusmuoto

Tontin luovuttaminen myymällä perustuu kaupunginhallituksen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen luovutusmuotoa koskevaan päätökseen 1.3.2010 (251 §) sekä kaupunginhallituksen maanmyynnin edistämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevaan päätökseen 9.6.2014 (683 §).



Tontin myynti edesauttaa myös osaltaan kaupungin maanmyyntitavoitteiden täyttymistä.

Tontin myyntiä perustele lisäksi se, että tontin saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi on maksettu edellä mainittu huomattava täydennysrakentamiskorvaus Bostads Ab Henrik Borgströms vägen 5:lle.

Kauppahinta

Kauppahinta on yhteensä 2 770 040,00 euroa. Kauppahinta perustuu asuinkerrosalalta perittävään yksikköhintaan 790 euroa ja liikekerrosalalta perittävään yksikköhintaan 470 euroa. Tontin rakennusoikeudesta on pyydetty ulkopuolinen arviolausunto. Hinnat perustuvat arviolausuntoon ja ovat käypiä.

Tontille toteutetaan poikkeamispäätökseen perustuen ja rakennusluvasta ilmenevästi 3 222 k-m² asuintilaa ja 390 k-m² liiketilaa.

Tontille on kaavassa osoitettu 600 k-m² liiketilaa. Liiketilaa toteutetaan 390 k-m² ja osa (122 k-m²) kaavasta merkitystä liikerakennusoikeudesta asuintilana. Siten käyttämätöntä liiketilaa jää 88 k-m² (600 - 390 - 122 = 88). Toteutettavan ja käyttämättä jäävän liiketilamäärä on siten yhteensä 478 k-m².

Kauppahinta perustuu edellä mainittuihin seuraavasti:

- asuinkerrosalalta maksettavan kauppahinnan osuus on 2 545 380 euroa (3 222 x 790)
- liikekerrosalalta maksettavan kauppahinnan osuus on 224 660 euroa (478 x 470)

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään varauspäätökseen perustuvat ehdot arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen noudattamisesta. Lisäksi sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot, jotka koskevat alueellista rakentamisen logistiikkaa, palveluyhtiötä, jätteen putkikeräystä, valotaidetta ja elinkelpoisen puuston säilyttämistä.

Muutoin kauppakirjan ehdot ovat kaupungin tonttien luovutuksissa ja kiinteistökaupoissa vakiintuneesti käyttämiä ehtoja.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Henrik Borgströmin tie 2 (y-tunnus 2732414-4) on merkitty kaupparekisteriin 28.12.2015.

Toimivalta



23.01.2018

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaan lautakunta voi päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Tontin 49057/5 kauppahinta on 2 770 040,00 euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Kauppakirjaluonnos, tontti 49057/5

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1