



§ 193

Kerrostalotontin (AK) 49273/2 myyminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2018-007784 T 10 01 03

Saaristolaivastonkatu 6

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- myydä Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrantaan sijoittuvan korttelin 49273 tontin 2 (kiinteistötunnus 91-49-273-2, pinta-ala 1 168 m², os. Saaristolaivastonkatu 6) Suomen Osatontti II Ky:lle vähintään 3 767 709,06 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kiinteistökaupan sopimusehdoin
- oikeuttaa kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan tonttia koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta

- tonttia 49273/2 koskevan lyhytaikaisen vuokrauksen (A1149-595) päättymään kauppakirjan allekirjoitukseen
- ettei kohdassa A tarkoitettua kauppakirjaa saa allekirjoittaa ennen, kun Kruunuvuorenrannan alueryhmä on hyväksynyt kortteliin 49273 toteutettavan valotaiteen suunnitelmat ja kustannukset
- ettei kaupunki vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita ostajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että tontin myyntiä koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, tehdyn kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012



16.04.2019

minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Tontin 49273/2 kauppakirja, luonnos |
| 2 | Ote ajantasa-asemakaavasta |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Kaupungin kaupungit	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Laajasalossa, Kruunuvuorenrannan projektialueella sijaitsevan asuntotontin myyntiä Suomen Osatontti II Ky:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten.

Kauppahinta on yhteensä 3 767 709,06 euroa. Kauppahinta perustuu prosenttiosuuteen (18 %) asunto-osakkeiden ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Kauppahinnan perusteena oleva prosenttiosuus perustuu kilpailuun ja sen käypä hinta on varauspäätöksen yhteydessä tarkistettu.

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

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 tontit 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka.



Varauspäätöksen mukaan Hartela Etelä-Suomi Oy:n tulee toteuttaa tontit 49273/1 ja 2. Tontti 49273/2 varattiin sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myymällä luovutettavaksi muun muassa seuraavin ehdoin:

- varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä
- Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49273 tonttien 1, 2, 4 ja 12 osalta.
- Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myymällä luovutettavat tontit hinnoitellaan prosenttiperusteisesti varauksensaajien hakemuksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella. Tontin myyntihinta muodostuu siten prosenttiosuudesta tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.
- Varauksensaajat sitoutuvat mainittuun prosenttiosuuteen. Tonttikauppa tehdään ennen tontin rakentamisen aloittamista perustuen tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. arvioituun kokonaismarkkinahintaan. Kauppahinta on näin ollen kokonaismarkkinahinta kerrottuna edellä mainitulla prosenttiluvulla.
- Mikäli tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) ylittää tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, maksetaan tontista lisäkauppahintaa vastaavasti.
- Mikäli asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) puolestaan alittaa tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, ei kauppahintaa palauteta.
- Kaupunki voi seuraamuksitta määrätä varauksen päättymään, mikäli varauksensaajat muuttavat mainittua prosenttiosuutta.
- Prosenttiosuudesta voidaan kuitenkin poiketa erityisen painavin sekä varauksensaajista riippumattomin perustein. Perusteiden tulee kaikissa tilanteissa olla sellaisia, että niillä voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa olevan huomattava vaikutus tonttien arvoon.

Varauspäätös perustui uudentyyppiseen hakumenettelyyn, joka järjestettiin yleisten varauskierroksen yhteydessä 15.4.2016 – 13.6.2016. Hakijoita pyydettiin ilmoittamaan indikaatiivinen hinta sääntelemättömään asuntotuotantoon varattaviksi esitettäville tonteille. Hinta pyydettiin ilmoittamaan prosentteina tontille toteutettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta myyntihinnasta.

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina, jossa yhtenä tekijänä oli tonttihinnan perusteena käytettävän prosenttiosuuden suuruus. Varauspäätöksen yhteydessä Hartela Etelä-Suomi Oy:n hinnoittelu



perusteena käyttämä prosenttiosuus (18 %) todettiin kortteleita 49273 ja 49274 koskevan ulkopuolisen arviolausunnon perusteella käyväksi hinnaksi.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen ja rakennuslupa

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 6.7.2018 (219 §) vuokrata tontin 49273/2 Hartela Etelä-Suomi Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.8.2018 – 31.7.2019. Päätöstä on korjattu tiimipäällikön päätöksellä 16.8.2018 (239 §).

Hanke on saanut rakennusluvan 1.2.2019 ja rakennustyöt tontilla on tarkoitus aloittaa kevään kuluessa.

Ostaja

Tontin ostajana on Hartela Etelä-Suomi Oy:n yhteistyökumppani Suomen Osatontti II Ky. Hartela toimii tontin vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana. Myyntiehdossa tontin toteuttamiseen liittyviä vastuita on jaettu ostajana olevalle rahastolle, urakoitsijana ja perustajaosakkaana olevalle Hartelalle Etelä-Suomi Oy:lle ja tontin haltijaksi tulevalle asunto-osakeyhtiölle.

Kauppahinta

Kauppahintaa peritään kaikista myytävistä osakkeista ja osakkeisiin liit-tyvistä tonttiosuuksien lunastushinnoista. Kauppahinta perustuu kilpai-lussa Hartelan ilmoittamaan prosenttiosuuteen (18 %) asunto-osakkei-den ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta ve-lattomasta kokonaisyntihinnasta. Muita myytäviä tiloja ovat omilla osakkeillaan myytävät auto- ja moottoripyöräpaikat. Todettakoon, että velattomaan kokonaisyntihintaan on laskettu myös osakekohtaiset tontin lunastusosuudet.

Myyntihinnasto perustuu Hartelan toimittamaan ja laatimaan myyntihin-nastoon (4.3.2019).

Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli lopullinen yhteenlas-kettu kauppahinta ylittää myyntihinnastoon merkityn. Mikäli myyntihin-nasto on tehty yläkanttiin, ei kauppahintaa palauteta.

Alueryhmän lausunto valotaiteesta

Alueryhmä ei ole vielä hyväksynyt korttelin 49273 valotaiteen suunni-telmia.

Valotaideteos ja kustannusarvio on hyväksytettävä alueryhmässä en-nen, kun kauppakirja tontista 49273/2 voidaan allekirjoittaa.



Maaperä

Tontilla 43273/2 ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperä on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan 17.6.2003 antaman päätöksen 260 § YMK 360/580-03 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti: Fortum Oil and Gas Oy Laajasalon terminaalin pilaantuneen maa-alueen kunnostuksen loppuraportti (Fortum Oil and Gas Oy, 16.1.2004), jota on täydennetty 11.11.2004.

Lisäksi Saaristolaivastonkadulta, myytävän kiinteistön läheisyydestä on poistettu pilaantunutta maata. Tehdyistä toimenpiteistä on laadittu raportti (Turumankadun ja Saaristolaivastonkadun risteuksen öljyisen maan poisto, Vahanen Environment Oy, 2.11.2018).

Perheasuntovaatimus

Suunnitelmien mukaan tontille toteutettavien rakennusten asuin-huoneistoalasta perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) on 58,3 %. Näiden asuntojen keskipinta-ala on 70 h-m².

Varauspäätöksen ehto täyttyy.

Arkkitehtuurikilpailu ja suunnitelmat

Varauspäätöksen mukaisesti korttelin 49273 tonteista 1, 2, 4 ja 12 järjestettiin kyseisten tonttien varauksensaajina olevien Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n sekä yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu.

Tontti 49273/2 tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaan.

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.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/2 kuuluu



asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 3 850 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 168 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.6.2018.

Toimivalta

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 49273/2 kauppahinta on 3 767 709,06 euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 49273/2 kauppakirja, luonnos
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ostaja	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
Kaupungin kaupungit	Liite 1
	Liite 2

Tiedoksi

Helsingin kaupunki/kaupunginkanslia/Pirjo Siren

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntotontit 16.08.2018
§ 239

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tontit Tiimipäällikkö asuntotontit 06.07.2018
§ 219