



§ 87

Kerrostalotontin (AK) 49273/1 myyminen vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2020-000757 T 10 01 01 01

Saaristolaivastonkatu 4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- myydä Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrantaan sijoittuvan korttelin 49273 tontin 1 (kiinteistötunnus 91-49-273-1, pinta-ala 1 339 m², os. Saaristolaivastonkatu 8) Suomen Osatontti Ky:lle (y-tunnus: 2064431-3) vähintään 4 538 799,36 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kiinteistökaupan sopimusehdoin
- oikeuttaa kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö tai hänen valtuuttamansa henkilö allekirjoittamaan tonttia koskevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta

- tontin 49273/1 lyhytaikaisen vuokrauksen päättymään kauppakirjan allekirjoitukseen
- 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
- ettei kauppakirjaa allekirjoiteta ennen kuin tonttia 49273/1 koskeva rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Ostaja

Asunto-osakeyhtiö

Kymp/Make/Myyntipäätös

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

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 4 538 799,36 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 49273/1 varattiin vapaarahoitteiseen ja 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.

Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli jokaiselle tontille erikseen, käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua.

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.

- Lisäksi varauksensaajan tulee noudattaa mm. Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.

Varauspätös perustui uudentyypiseen hakumenettelyyn, joka järjestettiin yleisten varauskierroksen yhteydessä 15.4.2016 – 13.6.2016. Hakijoita pyydettiin ilmoittamaan indikaatiivinen hinta sääntelemättömään asuntotuotantoon varattaviksi esitettävillä tonteilla. 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 hinnoittelun perusteena käyttämä prosenttiosuus (18 %) todettiin kortteilla 49273 ja 49274 koskevan ulkopuolisen arviolausunnon perusteella käyväksi hinnaksi.

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 arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti 49273/1 tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotuksen mukaan.

Tontin lyhytaikainen vuokraaminen

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.6.2019 (138 §) vuokrata tontin 49273/1 Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Välkkeelle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2019 – 31.5.2020.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.11.2019 myöntää sähköpostitse suostumuksen maanrakennustöiden suorittamiseen tontilla 49273/1.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/1 kuuluu



asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asuinrakennusoikeus on 4 200 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 339 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.6.2018.

Piirustusten tutkiminen ja rakennuslupa

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 5.11.2019 hyväksyä hankkeen piirustukset. Piirustusten mukaan tontille 49273/1 rakennetaan kuusi-kerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 4 237 k-m². Asemakaavan sallima 4 200 k-m² kerrosala ylittyy 37 k-m².

Hankkeelle ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Hanke on ilmoittanut, että rakennusluvan käsittely on 13.2.2020. Hanke pyytää, että tontin 49273/1 myynti käsiteltäisiin aikataulusyistä jo ennen kuin hankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Tontin 49273/1 (As Oy Helsingin Kruunuvoorenrannan Välke) hankkeen rakentamisen aloittaminen on vahvasti sidoksissa naapuritontin 49273/2 hankkeen (As Oy Helsingin Kruunuvoorenrannan Pilke) käyttöönottoon. Tontin 49273/1 rakentamisen aloittaminen on jo kolme kuukautta myöhässä alkuperäisestä aikataulusta ja jo muutaman viikon viivästys aiheuttaa tuotannolle ongelmia, koska hankkeet ovat kytköksissä toisiinsa.

Esitetään, että tontin 49273/1 myynti voidaan poikkeuksellisesti käsitellä, vaikka hankkeelle ei vielä ole myönnetty rakennuslupaa. Tontin 49273/1 hankkeen aloitus on myöhästynyt hankkeesta riippumattomista ja hankkeelle sekä alueryhmälle yllätyksenä tulleiden seikkojen vuoksi (kuten valitus hankkeen poikkeamishakemuksesta). Edelleen tontin 49273/1 kauppahinta perustuu prosenttiosuuteen (18 %) asunto-osakkeiden ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta, joten rakennuslupaan merkityt pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrosneliöt eivät ole kauppahinnan perusteena.

Rakennustyöt tontilla on tarkoitus mahdollisimman pian rakennusluvan saatua lainvoiman ja kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen.

Kehittämisteemat

Korttelin 49273 varauksensaajat ovat varaushakemuksessaan esittäneet kehittämisteemoina 1) yhteistilat: korttelitalon, verkkokaupan palvelupisteen, korttelipihan 2) vihreät arvot; jakamistalous, pyöräily, sähköauto sekä 3) valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä.



Hartela Etelä-Suomi Oy:lle varatuista tonteista tontille 49273/1 toteutetaan kehittämisteemoista korttelitalo, joka on tarkoitus toteuttaa kahvilapesulatyypisenä.

Lisäksi Hartela Etelä-Suomi Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle varattuja tontteja 49273/1, 2, 4 ja 12 palvelemaan maanalaiseen autohalliin toteutetaan pyörähuoltopiste ja yhteiskäytösähköauto.

Valaistus korttelin viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden välineenä – teema toteutetaan sekä yleisvalaistuksen että valotaiteen suunnittelussa ja toteutuksessa koko korttelissa.

Sitoumus

Hartela Etelä-Suomi Oy on toimittanut sitoumuksen Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamisesta.

Perheasuntovaatimus

Suunnitelmien mukaan tontille toteutettavien rakennusten asuinhuoneistoalasta perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) on 56,2 %. Näiden asuntojen keskipinta-ala on 78,3 h-m².

Varauspäätöksen ehto täyttyy.

Yhteistilat ja Kruunuvuorenrannan palvelu Oy

Asemakaavan mukaan asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % rakennusoikeudesta. Näistä tiloista 1/3 tulee sijoittaa LPA-tontille 49271/5 rakennettavaan rakennukseen.

LPA-tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:lle, joka toteuttaa tontille pysäköintilaitoksen ja yhteiskerhotilan.

Ostaja on velvollinen ryhtymään Kruunuvuorenrannan palvelu Oy:n osakkeenomistajaksi paitsi yhteistilojen myös yhteispihan ja alueporttiin osalta.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (29 kpl) sijoitetaan vuokra-alueelle ja AH-tontin 49273/13 maanalaiselle määrälalle rakennettavaan autohalliin.

Kyseiseen maanalaiseen autohalliin sijoitetaan myös tonttien 49273/2, 4 ja 12 autopaikkoja.

Autopaikkojen määrä lasketaan Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymän uuden laskentaohjeen mukaan.



Ostaja

Tontin ostajana on Hartela Etelä-Suomi Oy:n yhteistyökumppani Suomen Osatontti II Ky (y-tunnus 2064431-3). Hartela toimii tontin vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaana. Myyntiehdossa tontin toteuttamiseen liittyviä vastuita on jaettu ostajana olevalle rahastolle, urakoitsijana ja perustajaosakkaana olevalle Hartelalle ja tontin haltijaksi tulevalle asunto-osakeyhtiölle.

Energiatehokkuus

Varauspäätös edellyttää, että kaupungille toimitetaan energiatehokkuusvaatimuksen (alle tason 120 kWh/m²/vuosi, vuoden 2013 määräysten mukaisesti laskettuna) täyttymisen osoittava energiatodistus.

Tontin 49273/1 osalta kaupungille on toimitettu energiatehokkuustodistus (päiväty 5.11.2019), jonka mukaan rakennus(/rakennukset) kuuluu energiatehokkuusluokkaan B2018 (E-luvun ollessa 85 kWh/(m²vuosi)).

Esitetty E-luku 85 kWhE/(m²vuosi) vastaa E-lukua alle tason 120 kWh/m²/vuosi vuoden 2013 määräysten tasossa.

Rasiteasiat

Myyntihetkellä on tiedossa, että tontin 49273/1 rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään korttelin muiden tonttien kanssa tehtävää yhteisjärjestelysopimusta.

Koko korttelin yhteistä yhteisjärjestelysopimusta luonnostellaan parhailaan. Myös yhteisjärjestelysopimus koskien AH-tonttia 49273/13 (Palveluyhtiö), tontteja 49273/1 ja 2 (Hartela), tontteja 49273/4 ja 12 (Asuntosäätiö) sekä AH-tontin maanalaista määrääalaa (pysäköintilaitos) on valmisteilla.

Korttelin rakentamiselle asetettu määräaika

Varauspäätöksen mukaan varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä. Ehto koskee kaikkia varattuja tontteja yhdessä.

Ostajan tulee huolehtia, että mainittua määräaikaa noudatetaan tontin 49273/1 osalta.

Alueryhmälausunto ja valotaide

Kruunuvuorenrannan alueryhmä on hyväksynyt hankkeen suunnitelmat. Edelleen alueryhmä on hyväksynyt tontille toteutettavan valotaide-



suunnitelman ja kustannusarvion. Valotaideteos tullaan toteuttamaan korttelin 49273 yhteisenä.

Maaperä

Tontilla 43273/1 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 osalla kiinteistöä on tehty pilaantuneen maaperän kunnostustöitä kadunrakentamisen yhteydessä. Toimenpiteistä on laadittu raportti: Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Saaristonlaivas-tonkatu, Laajasalo, Helsinki, Vahanen Environment Oy, 28.12.2016. Helsingin ympäristökeskus on antanut kunnostuksesta lausunnon 5.1.2017.

Kauppahinta

Kauppahintaa peritään kaikista myytävistä osakkeista ja osakkeisiin liittyvistä tonttiosuuksien lunastushinnoista. Kauppahinta perustuu kilpailussa Hartelan ilmoittamaan prosenttiosuuteen (18 %) asunto-osakkeiden ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlasketusta velattomasta kokonaismyyntihinnasta. Muita myytäviä tiloja ovat omilla osakkeillaan myytävät auto- ja moottoripyöräpaikat. Todetakaan, että velattomaan kokonaismyyntihintaan on laskettu myös osakekohtaiset tontin lunastusosuudet. Kauppahinnan perusteena oleva prosenttiosuus perustuu edellä mainitun mukaisesti kilpailuun ja sen käypä hinta on varauspäätöksen yhteydessä tarkistettu.

Myyntihinnasto perustuu Hartelan toimittamaan myyntihinnastoon (24.1.2020).

Kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli lopullinen yhteenlaskettu kauppahinta ylittää myyntihinnastoon merkityn. Mikäli myyntihinnasto on tehty yläkanttiin, ei kauppahintaa palauteta.

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 käytämiä ehtoja.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 mom. 6 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kiinteistöjen myynnistä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 (865 §9 mukaan lautakunta voi päättää kiinteistöjen myynnistä, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Tontin 49273/1 kauppahinta on 4 538 799,36 euroa. Siten kaupunkiympäristölautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote asemakaavasta
- 4 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Asunto-osakeyhtiö

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



11.02.2020

Asia/16

Kymp/Make/Myyntipäätös

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kanslia/Ulla Loukkaanhuhta

Kanslia/Mikko Ahola

Maka/Make/Haapamäki