



**8**

**Asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen sekä rakentamisen aloittamiselle asetetun määräajan pidentäminen (Herttoniemi, Herttoniemenranta, tontit 43009/11, 21, 22)**

HEL 2012-007736 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 77/675 501, Suolakivenkatu 11, 13 ja 15

**Päätösehdotus**

Kiinteistölautakunta päättää Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43009 tontin 11 osalta (myyty Peab Seicon Oy:n perustamalle Asunto Oy Helsingin Meritähdelle 29.6.2006), Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43009 tontin 21 osalta (myyty Peab Seicon Oy:n perustamalle As Oy Helsingin Purserille 28.12.2006) ja Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan korttelin 43009 tontin 22 osalta (myyty Peab Seicon Oy:n perustamalle As Oy Helsingin Matruusille 29.6.2006) seuraavaa:

1

Tontit 43009/11 ja 21 voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ja tontti 43009/22 valtion tukemana asumisoikeustuotantona ilman vaatimusta 17.6. - 16.8.2004 pidetyn kilpailun tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisesta rakentamisesta.

2

Todetaan, että kaikilla rakentamattomilla tonteilla on voimassa oleva rakennuslupa. Mikäli kohde kuitenkin suunnitellaan uudelleen tai suunnitelmiin tehdään merkittäviä muutoksia, tulee hankkeen pääsuunnittelija ja piirustukset hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla, ellei tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Tonttien suunnittelu ja toteuttaminen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueryhmän kanssa.

3

Tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettua määräaikaa pidennetään 31.12.2017 saakka.

4

Eastendin palvelu Oy:n osakekanta voidaan luovuttaa TA-yhtiöille tai niiden määräämälle osapuolten esittämällä tavalla.



## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti 27.10.2004 (264 §) oikeuttaa 17.6. - 16.8.2004 pidetyn tarjouskilpailun perusteella kiinteistölautakunnan myymään YH-Suomi Oy:lle (nykyinen Avara Rakennuttaja Oy) ja Peab Seicon Oy:lle (nykyinen Peab Oy) tai sen määräämälle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamista varten tontit 43009/11-16 eli nykyiset tontit 43009/11 ja 15-22.

Avara Rakennuttaja Oy:n lopetettua vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamisen ja perustajaurakointiliiketoimintansa se myi 2.7.2010 allekirjoitetulla sopimuksella osuutensa satamakorttelista (Eastend) Peab Oy:lle. Peab Oy on jatkanut yksin mainitun alueen toteuttamista.

Nyt Peab Oy ja TA-Asumisoikeus Oy (tai sen määräämä TA-yhtiö, jäljempänä TA) ovat neuvotelleet Herttoniemenrannan edellä mainitulla alueella vielä rakentamatta olevia tontteja 11, 21 ja 22 koskevista kaupoista. Yhtiöt pyytävät, että tontit 43009/11 (os. Suolakivenkatu 11) ja 21 (os. Suolakivenkatu 13) voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisena asumistuotantona ja tontti 43009/22 (os. Suolakivenkatu 15) valtion tukemana asumisoikeustuotantona ilman vaatimusta 17.6. - 16.8.2004 pidetyn kilpailun tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisesta rakentamisesta.

Lautakunnalle esitetään myös, että rakentamisen aloittamiselle asetettua määräaikaa jatkettaisiin esitetyn mukaisesti.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

TA pyytää 11.12.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että tontit 43009/11 ja 43009/21 voitaisiin toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona ja tontti 43009/22 asumisoikeustuotantona ilman vaatimusta 17.6. - 16.8.2004 pidetyn kilpailun tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaisesta rakentamisesta. Edelleen hakemuksessa pyydetään, että tonttien rakentamiselle asetettua määräaikaa jatketaan kahdella vuodella nykyisestä määräajasta 31.12.2015 ja että kaupunki hyväksyy palveluyhtiön osakekannan luovutuksen TA-yhtiöille.

Peab Oy ja TA-Asumisoikeus Oy ovat neuvotelleet Peab Oy:n omistuksessa olevien yhtiöiden Asunto Oy Helsingin Meritähden (omistaa tontin 43009/11), As Oy Helsingin Purserin (omistaa tontin 43009/21) ja As Oy Helsingin Matruusin (omistaa tontin 43009/22) kaupasta.



Kauppahinta on 650 euroa/k-m<sup>2</sup>. Palveluyhtiön osalta ei makseta erillistä kauppahintaa, vaan se sisältyy kokonaishintaan. Kauppa on tarkoitus tehdä 31.1.2015 mennessä ja rakentaminen aloittaa vuosina 2015 - 2016.

#### Varauspäätös

Kiinteistölautakunta varasi 10.6.2003 (344 §) Herttoniemenrannan satamakorttelin nro 43009 myytäväksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten 31.12.2005 saakka ehdolla, että alueen asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kyseinen asemakaavan muutos nro 11050 on tullut lainvoimaiseksi 17.1.2003.

Kiinteistövirasto järjesti 17.6. - 16.8.2004 välisenä aikana korttelin nro 43009 ohjeellisia kaavatontteja nrot 11-16 vastaavien alueiden ja Kipparlahden pelastusaseman rakennuksen (varastosiiپی ei sisälly kauppaan) myyntiä koskevan tarjouskilpailun, jossa YH-Suomi Oy ja Peab Seicon Oy tekivät po. alueista hyväksytyн korkeimman kiinteistökaupan yhteishinnan ostotarjouksen.

#### Myyntipäätös ja tonttikaupat

Kaupunginvaltuusto päätti 27.10.2004 (264 §) oikeuttaa 17.6. - 16.8.2004 pidetyn tarjouskilpailun perusteella kiinteistölautakunnan myymään alla mainitut tontit YH-Suomi Oy:lle (nykyinen Avara Rakennuttaja Oy) ja Peab Seicon Oy:lle tai niiden määräämälle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamista varten.

Kaupunki on myynyt kaikki tontit rakennuttajien perustamille asunto-osakeyhtiöille kauppakirjojen edellyttämässä määräjöissa.

Tontti	Kauppa	Ostaja
43009/17	16.2.2005	As Oy Helsingin Kanavanneito
43009/18	24.3.2006	As Oy Helsingin Amiraalinranta
43009/11	29.6.2006	As Oy Helsingin Kippari (nyk. Asunto Oy Helsingin Meritähti)
43009/22	29.6.2006	As Oy Helsingin Matruusi
43009/19	24.11.2006	As Oy Helsingin Aallotar
43009/20	28.12.2006	As Oy Helsingin Merihelmi
43009/21	28.12.2006	As Oy Helsingin Purseri

Myyntipäätöksen mukaan ostaja on muun muassa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakennuttamaan/rakentamaan myytävät tontit kokonaan valmiiksi 17.6.2004 päivätyn tarjouspyynnön ehtojen, asemakaavan määräysten ja lähiympäristön



suunnitteluohjeiden ilmentämien suunnittelu- ja laatutavoitteiden sekä 16.8.2004 päiväämänsä ja allekirjoittamansa tarjouksen mukaisesti.

#### Rakentamisen määräaika ja sen jatkaminen

Kauppakirjojen mukaan hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava kullekin tontille kahden vuoden kuluessa siitä, kun tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Perustellusta syystä myyjä voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

Tontin 17 rakennukset ovat valmistuneet kesällä 2007, tontin 18 rakennukset ovat valmistuneet vuoden 2007 lopussa, tontin 19 rakennukset ovat valmistuneet vuoden 2008 lopussa ja tontin 20 rakennukset ovat valmistuneet marraskuussa 2014. Tontit 11, 21 ja 22 ovat vielä rakentamattomia.

Rakentamisen määräaika on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 24.6.2008 (470 §), jolloin rakentamisaikaa jatkettiin tonttien 43009/11 ja 22 osalta 29.6.2010 saakka sekä tonttien 43009/20 ja 21 osalta 28.12.2010 saakka.

Tämän jälkeen rakentamisen määräaika on jatkettu lautakunnan päätöksellä 29.6.2010 (478 §) tonttien 43009/11 ja 22 osalta 29.6.2012 saakka sekä tonttien 43009/20 ja 21 osalta 28.12.2012 saakka.

Edelleen määräaika on jatkettu lautakunnan päätöksellä 31.5.2012 (325 §) siten, että tonttien 43009/11 ja 22 osalta rakennukset on rakennettava viimeistään 29.6.2014 mennessä sekä tonteille 43009/20 ja 21 viimeistään 28.12.2014 mennessä.

Viimeisen kerran lautakunta on jatkanut määräaikoja 16.5.2013 (259 §) siten, että rakennukset on rakennettava tonteille 43009/11 ja 20-22 viimeistään 31.12.2014 mennessä. Mikäli yksikin tonteista on valmistunut tähän mennessä, määräaikoja jatketaan muiden tonttien osalta 31.12.2015 saakka, jonka jälkeen määräaikoja ei enää seuraamuksetta jatketa. Samalla päätöksellä vahvistettiin tonteille 21 ja 22 toteutettavaksi vapaarahoitteisia omistusasuntoja vuokra-asuntojen sijaan.

#### Asuntojen keskipinta-alavaatimus

Asemakaavan mukaan AP-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 120 k-m<sup>2</sup> / asunto. Kaupunginhallitus on päätöksillä 29.8.2011 (732 § - 735 §) myöntänyt poikkeuksen asemakaavaan nro 11050. Myönnetyistä poikkeamisista valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja tämän jälkeen vielä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka



hylkäsi valituksen 3.1.2013. Poikkeamisen myötä kaavassa edellytetty 120 k-m<sup>2</sup>:n keskipinta-alavaatimus ei enää koske po. tontteja.

Mainittujen päätösten mukaan tontteja 43009/11 ja 20-22 ei myöskään koske Helsingin asunto-ohjelman tavoite, jonka mukaan asuntojen keskipinta-alan tulisi omistusasuntoja toteutettaessa olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.

#### Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

Luovutusasiakirjojen mukaan kaupan kohteena oleville tonteille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kiinteistölautakunta muutti 31.5.2012 (325 §) tonttien 21 ja 22 käyttötarkoituksen vapaarahoitteisista omistusasunnoista vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi ja 16.5.2013 (259 §) edelleen takaisin vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi.

Nyt tontit 11 ja 21 esitetään toteutettaviksi vapaarahoitteisena asuntotuotantona sekä tontti 22 asumisoikeustuotantona.

Tontit 43009/11, 21 ja 22 on myyty jo vuosina 2006 - 2007, mutta niiden toteuttaminen ei ole vielä lähtenyt liikkeelle. Jotta po. tontit saataisiin rakentumaan, esittelijän mielestä ne voitaisiin toteuttaa siten, että alkuperäisistä suunnitelmista poiketen yksi tonteista toteutetaan asumisoikeustuotantona. Tontit voitaisiin esittelijän mukaan lisäksi toteuttaa ilman vaatimusta noudattaa tarjouspyyntöasiakirjojen ehtojen mukaista rakentamista. Tonttien suunnittelun ja toteuttamisen tulisi kuitenkin tapahtua yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston alueryhmän kanssa. Lisäksi sekä pääsuunnittelija että tonttien rakentamista koskevat suunnitelmat tulisi hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen rakennusluvan hakemista.

Samalla on perusteltua myöntää nykyinen vapaarahoitteisen asuntotuotannon markkinatilanne huomioiden rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä 31.12.2017 saakka.

Korttelin tontit myytiin hintaan 10 395 600 euroa, joka vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa noin 892 euroa/k-m<sup>2</sup> käytettäessä jakajana poikkeamispäätöksen mahdollistamaa korttelin asuntorakennusoikeutta 11 650 k-m<sup>2</sup> ja yksikköhintaa noin 803 euroa/k-m<sup>2</sup> käytettäessä jakajana korttelin kokonaisrakennusoikeutta 12 950 k-m<sup>2</sup>. Peab Oy:n ja TA:n välillä nyt neuvoteltu kauppahinta on 650 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Lopuksi



Tonteille esitetyt muutokset mahdollistavat pitkään rakenteilla olleen Herttoniemenrannan satamakorttelin rakentamisen loppuunsaattamisen ja lisäävät siten alueen viihtyisyyttä. Muutos on perusteltu myös kaupunginhallituksen asettamien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi.

Esitetty muutos lisää kohtuuhintaista asuntotarjontaa alueella. Muutoksella ei ole kuitenkaan merkittävää vaikutusta Herttoniemen alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Kopio asemakaavan nro 11050 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

**Ote**  
Osapuolet

Muut otteidensaajat

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta