



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Asuntotontit

Muistio/JJH

Asuntotontin (AK, 4 767 k-m²) myyminen LähiTapiola Tontit II Ky:lle (88/100) ja Asunto Oy Brygga, Helsingille (12/100) (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, AK-tontti 49288/3)

Saaristolaivastonkatu 20, Ellidankuja 7, HEL 2022-010659

Hakemus Westpro cc Oy (Y-tunnus 1085205-5) pyytää 7.9.2022 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki myy LähiTapiola Tontit II Ky:lle (Y-tunnus 2820322-1) (88/100) ja Asunto Oy Brygga, Helsingille (Y-tunnus 3122290-9) (12/100) asuntotontin (AK) 49288/3.

Laatu- ja hintakilpailu sekä varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten (jatkossa kilpailu). Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajista ja varausten ehdoista. Kilpailun kohteena oli asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289, joissa on kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². Kumpikin kortteli käsittää kaksi asuntotonttia ja niitä palvelevat yhteispihatontit.

Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui ajalle 6/2018–11/2018. Suunnitelmat arvioitiin tämän jälkeen ja neljä parasta ehdotusta valittiin hintakilpailuvaiheeseen. Hintakilpailu järjestettiin ajalla 1/2019–2/2019.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2019 (222 §) varata liitteestä 1 ilmenevät korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5) seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-11 ehtoja

Liitteenä 4 olevien erityisten varausehtojen mukaan varauksessa noudatetaan muun muassa seuraavia ehtoja:

1

Kortteleiden 49288 ja 49289 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa

- liitteenä olevaa varauksensaajan laadullista suunnitelmaa (kilpailutyö),
- siihen annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä jatkosuunnitteluohjeita,
- kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä
- muutoin tätä varauspäätöstä.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asema-kaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäätös ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailutyö muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

2

Kilpailutyön laatinutta arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

Suostumus voidaan antaa perustellusta syystä ja edellyttäen, että tilalle on osoittaa suunnittelija, joka täyttää sille kilpailuohjelmassa asetetut ja / tai myöhemmin rakennuslupakäsittelyn asettamat vaatimukset sekä jolla on kilpailutyön laatinutta suunnittelijaa vastaava kokemus ja osaaminen.

3

Tontit 49288/3 ja 49289/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Tontit 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas I –omistusasuntotuotantona.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

4

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä

5

Kortteleille 49288 ja 49289 esitetään samaa varauksensaajaa. Tämän vuoksi kaupungilla on oikeus kilpailuohjelman tarkoittamalla tavalla edellyttää jatko-suunnittelussa keinoja, joilla varmistetaan, että korttelit ovat kaupunkikuvalliselta ja arkkitehtuuriselta ilmeeltään riittävän erilaiset.

6

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä viranomaisien hyväksymään kuntoon 6 vuoden kuluessa varausajan alkamisesta (varauspäätöksen tekemisestä) tämän varauspäätöksen ja tulevien luovutus sopimusten mukaisesti.

Vähintään toinen kortteleista 49288 tai 49289 tulee kokonaisuudessaan vuokrata pitkäaikaisesti /ostaa ja sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) aloittaa varausajan loppuun 31.12.2021 mennessä. Mikäli varauksensaaja täyttää tämän velvollisuutensa, on sillä oikeus saada varausaikaa jatkettua pitkäaikaisesti vuokraamatta / ostamatta olevan korttelin / korttelin osan osalta kahdella vuodella 31.12.2023 saakka. Tällöin varauksensaajan tulee vuokrata pitkäaikaisesti / ostaa myös toinen kortteli sekä aloittaa sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) viimeistään 31.12.2023.

Varauksensaajalla on oikeus saada pidennystä edellä mainittuihin määräaikoihin, mikäli tontit eivät kokonaan tai osittain ole rakentamiskelpoisia kaupungin arvioimassa aikataulussa. Määräaikoja pidennetään siihen saakka, kunnes korttelit ovat rakentamiskelpoisia. Kaupunki on arvioinut tonttien olevan rakentamiskelpoisia alkuvuodesta 2021 lukien.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varausajan jatkaminen edellyttää muutoinkin varauspäätöksen ehtojen noudattamista.

Varauksensaajan on laadittava varauspäätöksen tekemisen jälkeen syyskuuhun 2019 mennessä suunnitelma tonttien suunnitelmien alueryhmäkäsittelyjen ja rakennuslupien hakemisen, tonttien ostamisen / pitkäaikaisen vuokraamisen, rakentamisen aloittamisen, rakentamisen vaiheistuksen sekä rakennusten valmistumisen tavoitteellisesta aikataulusta.

Varauksensaajan tulee näin osoittaa pystyvänsä täyttämään edellä mainitun rakentamiselle asetetun määräajan. Suunnitelmalle tulee saada kaupungin hyväksyntä. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hyväksyttyä suunnitelmaa, ja siten se on osa varausehtoja.

7

Varauksensaajan tulee esittää mahdolliset yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi.

Hyväksytyjen yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa tämän varauspäätöksen ehtoja.

8

Varauksensaaja sitoutuu noudattamaan tähän varauspäätökseen liittyviä kortte-
leiden 49288 ja 49289 myynti- ja vuokrausperiaatteita.

9

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi

- Yleisiä varausehtoja (energiatehokkuusvaatimus, perheasuntovaatimus),
- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja ja
- toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2022 seuraavin
ehdoin:

- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Yhteistyökumppaniksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-
tunnus 0787027-9) toteuttamaan tontit 49288/2 ja 49289/2 asumisoi-
keusasuntotuotantona.
- Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tulee noudattaa tämän ja aikaisem-
pien varauspäätösten ehtoja.
- Vähintään toisen korttelin 49288 tai 49289 jokaiselle tonteille tulee hakea
lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvanhakemista varten sekä laittaa ra-
kennuslupien hakemiset vireille 31.12.2022 mennessä.
- Toisen kortteleista 49288 tai 49289 varausaikaa voidaan tarvittaessa jat-
kaa 31.12.2023 saakka, mikäli tämän varauspäätöksen ehtoja määrä-
ajasta ja aikaisempien varauspäätösten ehtoja on muutoin noudatettu.
- Korttelit tulee toteuttaa täysin valmiiksi 31.12.2026 mennessä.
- Muutoin entisin ehdoin.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 4.4.2022 (66 §) vuokrata asuntotontin (AK) 49288/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.4.2022 – 31.3.2022 väliseksi ajaksi.

Alueelliset lisäehdot –sitoumus

Hanke on toimittanut allekirjoitetun sitoumuksen.

Alueryhmä

Alueryhmä on 8.4.2022 pidetyssä kokouksessaan puoltanut korttelin 49288 hankkeiden suunnitelmia ja esitettyjä vähäisiä asemakaavapoikkeamia alueryhmän muistion (8.4.22) kommentit huomioiden.

Todetaan, että kaupunkikuvatyöryhmä on puoltanut hankkeen suunnitelmia.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.10.2013 hyväksymän ja 22.11.2013 voimaan tulleen asemakaavan nro 12130 mukaan tontti 49288/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 600 k-m².

Tontin pinta-ala on 1 280 m² ja osoite on Saaristolaivastonkatu 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.12.2019.

Piirustusten tutkiminen ja rakennuslupa

Tonttipäällikkö päätti 5.8.2022 hyväksyä hankkeen piirustukset. Piirustusten mukaan tontille 49288/3 rakennetaan kuusi- ja kahdeksankerroksinen asuintalo, jossa on parvtilaa. Talon keskiosassa on neljänkerroksinen luhtitalo, jossa on kaksikerroksisia asuntoja (parvi). Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 4 767 k-m², josta parvtilojen kerrosalaa yhteensä 164 k-m². Asemakaavan sallima 4 600 k-m² kerrosala ylittyy 167 k-m². Hanke on 20.10.2022 toimittanut maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tarkennetut piirustukset. 3.11.2022 hyväksytyjen tarkennettujen piirustusten mukaan käytetty rakennusoikeus on yhteensä 4 770 k-m², josta parvtilatilojen kerrosalaa yhteensä 170 k-m². Asemakaavan mukainen kerrosala (4 600 k-m²) ylittyy 170 k-m².

Hankkeelle ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa. Hanke jättänyt rakennuslupahakemuksen jo hyvissä ajoin, mutta rakennusluvan saaminen on rakennusvalvonnan ruuhkan takia viivästynyt. Hanke pyytää, että tontin 49288/3 myynti käsiteltäisiin aikataulusyistä jo ennen kuin hankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Näin myyntipäätöksen lainvoimaistumiseen vaadittava aika ei enää viivästyttäisi aikataulua vaan rakentaminen tontilla voitaisiin aloittaa heti rakennusluvan saamisen jälkeen. Hanke perustelee pyyntöä yleisellä kustannustason nousulla sekä tontin varausehtojen mukaisella velvoitteella toteuttaa kaikki kortteleiden 49288/289 tontit valmiiksi 2026 loppuun mennessä.

Tontin 49288/3 myynti voidaan poikkeuksellisesti käsitellä, vaikka hankkeelle ei vielä ole myönnetty rakennuslupaa. Tontin 49288/3 hankkeen rakennusluvan saaminen on myöhästynyt hankkeesta riippumattomien seikkojen vuoksi. Kauppakirjaan tullaan sisällyttämään ehdot, koskien ostajan velvollisuutta maksaa lisäkauppahintaa, mikäli tontin lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontille voitaisiin toteuttaa enemmän kerrosalaa kuin kauppakirjaan merkitty kauppahinnan perusteena oleva kerrosalamäärä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten rakennusluvan myöntämisestä tai kiinteistön myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttaa tai kumoutuu tai niiden lainvoimaistuminen viivästyy.

Energiatehokkuus

Ostaja on toimittanut varauspäätöksen edellyttämän energiatehokkuustodistuksen. Tontille toteuttavat rakennukset täyttävät varauspäätöksen edellyttämät energiatehokkuutta koskevat vaatimukset.

Perheasuntovaatimus ja/tai asuntojen keskipinta-ala

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Ostaja on toimittanut rakennusoikeuden käytöstä selvityksen. Selvityksen mukaan tontille toteutetaan yhteensä 51 asuntoa, joista 34 on perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta on 91,1 m² (sis. parvet). Varausehtojen mukainen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus täyttyy.

Valotaide

Ostaja on kilpailuvaiheessa laatimassaan suunnitelmassa esittänyt valotaidekonseptin. Konseptin mukaan korttelien 49288 ja 49289 valotaide muodostuu kahdesta toisiaan täydentävästä valoinstallaatiosta. Tonttien (49288-49289) varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan valotaiteen suunnittelusta, toteuttamisesta ja käytöstä.

Muuntamot

Autopaikat

Asemakaavan nro 12130 mukaan korttelien 49288 ja 49289 asuntotonttien autopaikat sijoitetaan korttelien yhteispihatonteille (AH) toteutettavaan kannenalaan pysäköintilaitoksiin.

Asemakaavan mukaan autopaikkatonteille (LPA) 49298/1 ja 49299/1 saa sijoittaa asuntotonttien (AK) 49288/2 (tontille 49298/1) ja 49289/2 (tontille 49299/1) autopaikkoja. Selvyyden vuoksi todetaan, että kilpailuohjelmassa on esitetty seuraava kaavapoikkeama:

- Korttelin 49288 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja voidaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49298/1 ja vastaavasti korttelin 49289 molempien tonttien (2 ja 3) autopaikkoja autopaikkatontille (LPA) 49299/1.

Asuntotonttia (AK) 49288/3 varten tulee rakentaa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat.

Ostajan toimittaman yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaan yhteispihatontille (AH) 49288/1 toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan yhteensä 51 autopaikkaa. Autopaikoista 27 (joista yksi autopaikka varattu yhteiskäyttöautolle) palvelee asuntotonttia 49288/3 (Asunto Oy Brygga, Helsinkiä) ja 24 asuntotonttia 49288/2 (Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy). Yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaan pysäköintilaitoksen rakentamiskustannukset jaetaan edellä mainituille tonteille pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Edelleen pysäköintilaitoksen käyttö-, ylläpito-, peruskorjaus- ja uusimiskustannukset jakautuvat AH-tontin tulevien vuokralaisten (Asunto Oy Brygga, Helsinki ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy) välillä heidän keskenään laatiman hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Yhteisjärjestelysopimusluonnoksessa todetaan, että hallinnanjakosopimuksen mukaan yhteispiha-alueen toteutus, käyttö- ylläpito-, peruskorjaus ja uusimiskustannusvastuut jakautuvat vuokralaisille (Asunto Oy Brygga, Helsinki ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy) heidän omistamien asuinkiinteistöjen rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa. Pysäköintilaitoksen osalta edellä mainitut vastuut jakautuvat asuntotonttien 49288/2 ja 3 välillä pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

Edelleen yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaan autopaikkatontille (LPA) 49298/1 sijoitetaan yhteensä 20 autopaikkaa. Autopaikoista kahdeksan palvelee asuntotonttia 49288/1 (Asunto Oy Brygga, Helsinki) ja 12 asuntotonttia 49288/2 (Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy). Yhteisjärjestelysopimusluonnoksen mukaan autopaikkatontille (LPA) 49298/1 sijoitettavien autopaikkojen toteutuskustannukset sekä käyttö- ylläpito-, peruskorjaus ja uusimiskustannukset jaetaan edellä mainituille asuntotonteille pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa. Myös autopaikkatontin (LPA) 49298/1 vuokralaiset laativat alueen käytöstä hallinnanjakosopimuksen, jossa sovitaan osapuolten keskinäisistä oikeuksista ja vastuista koskien autopaikkatonttia (LPA) 49298/1 sekä autopaikkojen rakentamista.

Maaperä

Myyjä ilmoittaa, että myytävällä kiinteistöllä ja sen läheisyydessä on ollut öljytuotteiden varastointiin ja jalostukseen liittyviä toimintoja. Alueen maaperää on puhdistettu Helsingin kaupungin ympäristövalvontapäällikön 20.5.2009 antaman

päätöksen 100 § YMK 2009-680 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti: Neste Laajasalo, Varastoalue, Koirasaarentie 35, Golder Associates Oy, 21.10.2009. Ympäristöviranomaisen on kirjeessään 12.11.2009 todennut, että puhdistus on tehty päätöksen ja ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Myytävä kiinteistö on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Järjestelmän kohderaportti (16.3.2022) on tämän kauppakirjan liitteenä. Raportin mukaan alueella on harjoitettu öljynjalostusta ja voiteluaineiden valmistusta.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (kauppakirja).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Tällä hetkellä (myynnistä päätettäessä) on tiedossa, että vuokra-alueen rakentaminen ja käyttö tulee edellyttämään ainakin korttelin 49288 muiden tonttien kanssa tehtävää rasite/yhteisjärjestelysopimusta.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml. kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Myyntiperiaatteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 28.8.2019 (234 §) sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49288/3 ja 49289/3 myyntiperiaatteet seuraavasti:

1

Asuntotontit 49288/3 ja 49289/3 myydään noudattaen seuraavia kerrosneliömetrikohtaisia yksikköhintoja:

- asuintilat 1 165 euroa
- liiketilat 350 euroa

Yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että luovutushetkellä niitä verrataan pistelukuun 1959 (2/2019). Indeksien muutoksesta huomioidaan kuitenkin vain sen nousu. Siten edellä mainitut yksikköhinnat ovat vähimmäishinnat.

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

Kauppahinta määräytyy vähintään tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan mukaan. Mikäli toteutetaan kaavan sallimaa kerrosalaa enemmän, määräytyy kauppahinta toteutetun kerrosalan mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kiinteistökaupassa määritellyn kauppahinnan perusteena ollutta kerrosalaa enemmän.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien, yhteispihatonttien ja autopai-koitusalueiden vuokraus- ja myyntiehtoja sekä toimivaltaisen toimielimen tai vi-ranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 % niiden laskennallisesta hinnasta.

Kauppahinta

Kauppahinta määräytyy myyntiperiaatteiden mukaan kertomalla indeksillä tarkistettu myyntiperusteiden mukainen yksikköhinta tontille toteutettavan (asuin)kerrosalan mukaan.

Myyntiperusteiden mukainen yksikköhinta (1 165 e/k-m²) tarkistettuna indeksillä (2173, 08/2022) on 1 292 e/k-m². Todetaan, että tarkistusindeksinä käytetään 08/2022 (2173) indeksiä. Hankkeen rakennuslupa on edellä kohdassa ”Piirustusten tutkiminen ja rakennuslupa” tarkemmin selostetulla tavalla viivästynyt hankkeesta riippumattomasta syystä. Ostaja on laittanut niin rakennuslupa- kuin myyntihakemuksenkin vireille hyvissä ajoin. Tarkoitus oli, että tontin myynnistä olisi ehditty päättää jo aikaisemmin. Tässä tapauksessa voidaan pitää perusteltuna, että kauppahintaa tarkistetaan 08/2022 indeksillä (2173).

Kuten edellä todettu, tontille ei vielä ole myönnetty rakennuslupaa. Hankkeen tarkistettujen piirustusten mukaan tontin käytetty rakennusoikeus on yhteensä 4 770 k-m², josta parvitalilojen kerrosalaa yhteensä 170 k-m². Parvitalojen kerrosala luetaan mukaan kohteen asuinrakennusalaan ja mainittu kerrosala kuuluu kauppahinnan perusteena olevaan rakennusoikeuteen. Tontin 49288/3 kohdalla todetaan kuitenkin, että hieman epäselvän kilpailuohjelman kirjauksen johdosta parvien osalta kauppahintaa peritään noin 2/3 parvien alasta (112 k-m²). Näin olleen kauppahinnan perusteena oleva kerrosala on 4 712 k-m².

Edellä mainituin perustein laskettu tontin 49288/3 kauppahinta on siten kuusimiljoonaa kahdeksankymmentäseitsemäntuhatta yhdeksänsataaneljä (6 087 904) euroa. Kauppahinta jakautuu ostajien (LähiTapiola Tontit II Ky ja Asunto Oy Brygga, Helsinki) välillä heidän ostamiensa osuuksien mukaisessa suhteessa:

- LähiTapiola Tontit II Ky (88/100) - 5 357 355,52 euroa ja
- Asunto Oy Brygga, Helsinki (12/100) - 730 548,48 euroa.

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä tontista edellä mainitun kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan esimerkiksi lainvoimaisen rakennusluvan muutosluvan tai kaavamuutoksen johdosta asuintilaa tai muuta vastaavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa yhteensä enemmän kuin 4 712 k-m².

Lisäkauppahinta määräytyy noudattaen edellä kauppahinnan määräytymisessä käytettyjä asuinrakennusoikeuden yksikköhintoja. Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä esittämään tontin osalta kaupungille kunkin rakennusluvan, rakennusluvan muutosluvan, poikkeamispäätöksen tai vastaavan tultua lainvoimaiseksi selvityksen kustakin mainitusta luvasta tai vastaavasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava kaupungille viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahintaan on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tontille rakennettavat rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt käyttönotettavaksi. Mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

Ostaja

Tontin ostajana on Westpro cc Oy:n (1085205-5) yhteistyökumppani LähiTapiola Tontit II Ky (Y-tunnus 2820322-1). Westpro cc Oy toimii tontin vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Brygga, Helsingille, Y-tunnus 3122290-9) perustajaosakkaana. Myyntiehdossa tontin ostamiseen ja toteuttamiseen liittyviä vastuita on jaettu ostajana olevalle rahastolle, urakoitsijana ja perustajaosakkaana olevalle Westpro cc Oy:lle ja tontin haltijaksi tulevalle asunto-osakeyhtiölle (Asunto Oy Brygga, Helsingille).

Muut ehdot

Kauppakirja on laadittu edellä mainitun laatu- ja hintakilpailun kilpailuohjelman (ml. suunnitteluohjeet), kortteleiden 48288 ja 49289 varauksensaajan (Westpro cc Oy) laadullisen suunnitelman (kilpailutyö), suunnitelmaan annettujen arviointim�iostiosta ilmenevien jatkosuunnitteluohjeiden sekä muutoin kaupunkiympäristölautakunnan (7.5.2019, 222 §) varauspäättöksen sekä tonttipäällikön (25.1.2022, 8 §) varauksen jatkamista koskevan päätöksen pohjalta ja niiden

ehtojen/tarkoituksen toteuttamiseksi. Mainitut asiakirjat (kilpailuohjelma, kilpailutyö, jatkosuunnitteluohjeet ja varauspäätökset) muodostavat kokonaisuudessaan osan kauppakirjaa ollen yhtä velvoittava ja olennainen osa kauppakirjaa kuin sen mikä muu osa tahansa.

Lisäksi kauppakirjaan sisällytetään Kruunuvuorenrannan alueelliset ehdot, jotka koskevat alueellista rakentamisen logistiikkaa, palveluyhtiötä, jätteen putkikeräystä, valotaidetta ja elinkelpoisen puuston säilyttämistä. Edelleen kauppakirjaan sisällytetään muun muassa ehdot koskien velvoitetta laatia hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset muiden korttelin 49288 tonttien ja tarvittaessa myös korttelin 49289 tonttien kanssa.

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