



23.03.2015

Kaj/7

§ 298

V 8.4.2015, Kilpailun perusteella luovutettavaksi varattujen tonttien myyminen Kalasatamasta (Sörnäinen, Verkkosaari, tontit 10600/7 ja 10601/1)

HEL 2013-008833 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontin nro 7 tai siitä muodostettavat tontit YIT Rakennus Oy:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

B

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10601 tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit Westpro cc Oy:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



23.03.2015

Kaj/7

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (YIT Rakennus Oy)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Westpro cc Oy)
- 3 Asemakaavan muutosluonnos 3.3.2011
- 4 Havainnekuva
- 5 Varausaluekartta
- 6 Perustelumuuisto

Otteet

Ote

Westpro cc Oy

YIT Rakennus Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelit 10600 ja 10601 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyin luovutettavaksi.

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti näitä kortteleita koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Kiinteistölautakunta päätti menettelyn perusteella 13.11.2014 (550 §) valita asemakaavan muotosehdotuksen nro 12284 mukaisen tontin (AK) 10600/7 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen YIT Rakennus Oy:n, ja vastaavasti tontin (AK) 10601/1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi niille parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Westpro cc Oy:n.

Valinnat tapahtuivat ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontteja koskevat liitteinä 1 ja 2 olevat kiinteistökaupan esisopimukset.

Nyt ehdotetaan, että kiinteistökaupan esisopimukset hyväksyttäisiin ja oikeutettaisiin kiinteistölautakunta tekemään niiden mukaiset sopimukset.



Esittelijän perustelut

Asian tausta

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 30.1.2012 (113 §) ja kiinteistölautakunnan 27.6.2013 (365 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 27.6. - 15.10.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 hyväksymän asemakaavan muutosluonnoksen mukaan po. korttelien asuinrakennusoikeus oli yhteensä 45 600 k-m² ja liiketilojen yhteensä 1 800 k-m². Varauspäätöksen mukaan noin 10 500 k-m² korttelin rakennusoikeudesta tulee varata vapaarahoitteiseen Hitas I -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Loppuosa korttelista varataan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Hakumenettelyssä kokeiltiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat projektisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien projektisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuvat tahot. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena oli alustavien projektisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelystä saatiin kummankin korttelin 10600 ja 10601 osalta yhteensä viisi hakemusta (alustavaa projektisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin korttelin 10600 osalta YIT Rakennus Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n sekä korttelin 10601 osalta Westpro cc Oy:n.

Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat projektisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on mainittujen suunnitelmien perusteella laadittu kumppanuuskaavoituksena Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotus nro 12284 ja neuvoteltu osallistujien kanssa kiinteistökauppojen esisopimukset. Asemakaavan muutosluonnoksen 3.3.2011 jatkosuunnittelu on ollut tarpeen muun ohella kiinteistökauppojen esisopimusneuvotteluiden edistämiseksi.

Asemakaavan muutosluonnos on liitteenä 3 ja havainnekuva liitteenä 4.



Hakumenettelyn lopputulos

YIT Rakennus Oy:n ja Westpro cc Oy:n osalta kiinteistölautakunta päätti 13.11.2014 (550 §) hakumenettelyn ratkaisusta. Siinä lautakunta valitsi tonttien 10600/7 ja 10601/1 varauksensaajiksi ja toteuttajiksi näille tonteille parhaat lopulliset projektisuunnitelmat tehneet YIT Rakennus Oyj:n ja Westpro cc Oy:n. Päätös tehtiin ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien myyntiä koskevat sopimukset.

Kumppanuuskaavoitus

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 mukaan kortteleiden 10600 ja 10601 asuinrakennusoikeus on yhteensä 58 600 k-m² ja liiketilojen yhteensä 1 800 k-m², josta YIT Rakennus Oy ja Westpro cc Oy toteuttavat suunnitelmien mukaan yhteensä 27 800 k-m².

Alustavien projektisuunnitelmien perusteella ja neuvottelujen kuluessa kaavaluonnosta on kehitetty siten, että asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut noin 13 000 k-m², ja kaavaratkaisuja on kehitetty kaavaluonnokseen nähden toteutuskelpoisemmiksi. Tätä voidaan pitää kiinteistötoimen sekä asetettujen asuntotuotantotavoitteiden kannalta myönteisenä asiana.

Tonttien myynnit

Luovutettaviksi ehdotettavat tontit ilmenevät liitteenä 5 olevasta kartasta.

YIT Rakennus Oy:lle luovutettava tontti

Neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että YIT Rakennus Oy:lle luovutetaan asuinrakennusoikeudeltaan vähintään 8 800 k-m²:n ja liikerakennusoikeudeltaan vähintään 500 k-m²:n suuruinen tontti 10600/7 vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamista varten.

Tontti myydään ehdotuksen mukaan yhteensä noin seitsemän miljoonan euron kauppahinnasta, joka vastaa yksikköhintoja 900 euroa/k-m² asuntorakennusoikeuden osalta ja 500 euroa/k-m² liikerakennusoikeuden osalta. Kauppahinta maksetaan vaiheittain sopimuksessa määritellyin tavoin.

Westpro cc Oy:lle luovutettava tontti

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Westpro cc Oy :lle luovutetaan asuinrakennusoikeudeltaan vähintään 18 000 k-m²:n suuruinen tontti vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamista varten. Rakennusoikeudesta enintään 3 000 k-m² saa rakentaa



vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi. Lisäksi yhtiö toteuttaa tontille vähintään 500 k-m² liiketilaa.

Tontti myydään ehdotuksen mukaan yhteensä noin 16 miljoonan euron kauppahinnasta, joka vastaa yksikköhintoja 1 000 euroa/k-m² asuntorakennusoikeuden osalta ja 500 euroa/k-m² liikerakennusoikeuden osalta. Kauppahinta maksetaan vaiheittain sopimuksessa määritellyin tavoin.

Ratkaisun arviointia

Ehdotettuja kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä ottaen huomioon tonteille aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset kauppahintaa alentavana tekijänä, laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Tontin 10600/7 rakentamiselle aiheutuu tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna ylimääräisiä kustannuksia suunnitelman mukaisen rakennuksen muodosta ja tehottomuudesta. Tontin 10601/1 toteutukselle taas aiheutuu ylimääräisiä kustannuksia rantamuurin rakentamisesta, meren päälle rakentamisesta, pysäköintilaitoksen rakentamisesta merenpinnan tasoon, pysäköintilaitosinvestoinnin etupainotteisuudesta sekä pelastautumisreittien vaatimista porrashuonejärjestelyistä.

Yhteensä ehdotettu ratkaisu tuottaa kaupungille vaiheittain kertyvän noin 23 miljoonan euron myyntitulon.

Verkkosaaren eteläosan kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Alueen rakentaminen kestää esityksen kohteena olevien tonttien osalta 5 - 9 vuotta.

Sovelletussa hakumenettelyssä on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat sekä laadittu kumppanuuskaavoituksena asemakaavan muutosehdotus, johon tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet.

Esittelijän tarkemmat perustelut

Esittelijän tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä 6 olevasta perustelumuistiosta.

Lopuksi



23.03.2015

Kaj/7

Ehdotus vastaa kiinteistölautakunnan esitystä ja päätös on tarpeen, jotta tontinluovutuksessa sovelletun ja kiinteistölautakunnan päättämän hakumenettelyn tulokset voidaan panna täytäntöön.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (YIT Rakennus Oy)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Westpro cc Oy)
- 3 Asemakaavan muutosluonnos 3.3.2011
- 4 Havainnekuva
- 5 Varausaluekartta
- 6 Perustelumuistio

Otteet

Ote

Westpro cc Oy

YIT Rakennus Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 13.11.2014 § 550

HEL 2013-008833 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/674 499 ja 75/675 499, Capellan puistotie, Verkkosaarenranta

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä 1

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (esitys kslk 18.11.2014) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunnitellun tontin (AK) 7 tai siitä muodostettavien tonttien osalta varauksensaajaksi ja tontin toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Terassitalo 1" tehneen YIT Rakennus Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Rakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin/mainittujen tonttien varausehtoina po. esisopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen (esitys kslk 18.11.2014) mukaisen suunnitellun korttelin 10601 suunnitellun tontin (AK) 1 tai siitä muodostettavien tonttien osalta varauksensaajaksi ja tontin toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Portus" tehneen Westpro cc Oy:n (Y-tunnus 1085205-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Westpro cc Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin/mainittujen tonttien varausehtoina po. esisopimuksessa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään ehdotuksessa A mainittu tontti tai siitä muodostettavat tontit YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella kauppakirja sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

D



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään ehdotuksessa B mainittu tontti tai siitä muodostettavat tontit Westpro cc Oy:lle (Y-tunnus 1085205-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella kauppakirja sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

E

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa ehdotuksissa C - D mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat kiinteistökauppojen esisopimukset.

F

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontti 10600/7 esitetään myytäväksi YIT Rakennus Oy:lle ja tontti 10601/1 Westpro cc Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 15.10.2013 päättyneessä Kalasataman Verkkosaaren eteläosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat projektisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

27.06.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi