

Perustelumuistio

Asuinkortteleiden 10600 ja 10601 varaaminen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Kalasataman Verkkoosaaren asemakaavaluonnokseen merkityt suunnitellut korttelit 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan tontit (AK) 10600/10 ja 13 (yhteensä asuintilat 10 500 k-m², liiketilat 500 k-m²) varattiin vapaarahoitteiseen Hitas I-ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varattiin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä hakumenettely) ohjelman sekä tonttien varauksensaajien valintaperusteet ja valitsemaan tonttien varauksensaajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 27.6.2013 (365 §) hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä 7 olevan hakuohjeen: "Kalasataman Verkkoosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 27.6.2013" ja järjestää mainituilla kortteilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiseksi varattua aikaa. Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn sekä sulkemaan ilmoittautujat pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Hakumenettelyssä kokeiltiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat projektisuunnitelmat määräaikaan (15.10.2013) mennessä.

Hakuehtojen mukaan alustavien projektisuunnitelmien laadun perusteella jatkoneuvotteluihin valitaan 1-4 hakijaa. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena puolestaan oli alustavien projektisuunnitelmien kehittäminen

lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista. Lopulliset projektisuunnitelmat toimivat alueen asemakaavan jatkosuunnittelun sekä tonttien suunnittelun ja rakentamisen pohjana.

Hakumenettelyn käynnistäminen

Kiinteistölautakunnan hyväksymän hakuohjeen mukainen hakumenettely käytiin 27.6. – 15.10.2013 välisenä aikana. Hausta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tonttiosaston kotisivuilla (www.hel.fi/kv/tontti). Lisäksi kilpailusta tiedotettiin vielä erikseen rakennusliikkeitä ja rakennuttajia.

Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnattiin ensisijaisesti rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä täyttämään hakuohjeessa asetetut edellytykset.

Ilmoittautujalla tuli olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan vähintään 10 000 k-m²:n suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan oli pyydettäessä esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) ennakkohyväksynnän osalta kilpailun sihteerille ja muutoin arviointiryhmälle. Edelleen ilmoittautujalta edellytettiin, että tämä on huolehtinut yhteiskuntavelvoitteistaan.

Ilmoittautumisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei hakuohjeen ehtojen mukaisesti makseta mitään korvausta.

Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen

Ilmoittautumismenettely jakautui kahteen toteutusalueeseen, joista toinen on suurkortteli 10600 ja toinen meren rantaa sijoittuva terassitalokortteli 10601. Hakijalla oli mahdollisuus ilmoittautua vain toiseen valitsemaansa toteutusalueeseen tai molempiin toteutusalueisiin.

Ilmoittautuminen tapahtui toimittamalla alustava projektisuunnitelma sen toteutusalueen/niiden toteutusalueiden osalta, johon hakija ilmoittautuu. Alustavat projektisuunnitelmat tuli toimittaa 15.10.2013 klo 15.00 mennessä.

Kaupunki on pidättänyt itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä alustavat projektisuunnitelmat.

Menettelyn ehtojen mukaan kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämän alustavan projektisuunnitelman tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sel-

laisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Ilmoittautuneiden valitseminen neuvotteluihin

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin kummankin korttelin 10600 ja 10601 osalta yhteensä viisi hakemusta, jotka sisälsivät hakuohjeissa edellytetyn alustavan projektisuunnitelman. Tämän lisäksi yksi hakemus ei sisältänyt vaadittua suunnitelmaa, joten sitä ei otettu jatkotarkasteluun mukaan. Hakemuskuoret avattiin arvosteluryhmän toimesta 16.10.2013. Alustavan projektisuunnitelman jättivät Hartela Yhtiöt Oy, NCC Rakennus Oy, Skanska Talonrakennus Oy yhteistyökumppaninaan Sato Oyj, VVO Yhtymä Oyj yhdessä Lemminkäinen Oyj:n kanssa, Westpro cc Oy ja YIT Rakennus Oy.

Alustavien projektisuunnitelmien arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat toimistopäällikkö Sami Haapanen (kv/to), johtava kiinteistölakimies Martti Tallila (kv/to), projektinjohtaja Hannu Asikainen (KK), projektipäällikkö Tuomas Hakala (ksv), arkkitehti Salla Hoppu (ksv) sekä projektinjohtaja Juha Lahti (HKR).

Alustavien projektisuunnitelmien arviointi suoritettiin kokonaisarvointina seuraavin keskeisin kriteerein:

- Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen
- Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet
- Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut
- Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut
- Rakentamisen perusratkaisut
- Hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus
- Muut mahdolliset kehittämisteemat

Suoritetun arvioinnin perusteella neuvotteluihin valittiin korttelin 10600 osalta YIT Rakennus Oy (jäljempänä myös YIT) ja Skanska Talonrakennus Oy/Sato Oyj (jäljempänä myös Skanska ja Sato) sekä korttelin 10601 osalta Westpro cc Oy (jäljempänä myös Westpro).

./..

Arviointiryhmän muistio on esityslistan liitteenä 8.

Neuvottelut ja hakumenettelyn ratkaiseminen YIT:n ja Westpron osalta (1. vaiheen ratkaiseminen)

Kiinteistöviraston tonttiosasto ja muu arviointiryhmä on vuoden 2014 aikana käynyt YIT:n, Westpron ja Skanskan/Saton kanssa jatkoneuvottelut. Neuvotteluissa alustavia projektisuunnitelmia on täydennetty ja kehitetty. Suunnitelmien kehittäminen on ollut muun ohella tarpeen eri

projektisuunnitelmissa esitettyjen suunnitteluratkaisujen yhteensovittamiseksi sekä hankkeiden taloudellisten reunaehtojen toteutumisen varmistamiseksi. Edelleen neuvotteluiden pohjalta on laadittu ehdotus tonttien keskeisiksi luovutusehdoiksi.

YIT:n ja Westpron kanssa on saavutettu jo aikaisemmin neuvottelutulos. Tämän vuoksi kiinteistölautakunta päätti hakumenettelyn 1. vaiheen ratkaisemisesta (klk 13.11.2014, 550 §). Mainitun päätöksen perusteella YIT Rakennus Oy:n ja Westpro cc Oy:n tarkoitus on toteuttaa tonteille 10600/7 ja 10601/1 yhteensä asuintilaa 26 800 k-m² ja liiketilaa 1 000 k-m². Tontit myydään arviolta noin 23 miljoonan euron kauppahinnasta.

Tämän jälkeen on saavutettu asiassa neuvottelutulos myös Skanskan ja Saton kanssa, johon nyt käsiteltävä ja jäljempänä tarkemmin selostettu esitys hakumenettelyn 2. vaiheen ratkaisemiseksi perustuu.

Hakumenettelyn ratkaiseminen Saton ja Skanskan osalta
(2. vaiheen ratkaiseminen)

Lopulliset projektisuunnitelmat ja kerrosalamäärät

Sato ja Skanska ovat laatineet yhteistyössä suunniteltuja tontteja 10600/1 ja 6 vastaavan alueen osalta lopullisen projektisuunnitelman.

Sato (tontit 10600/1 ja 5)

Suunnitelman mukaan tontille 10600/1 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 5 530 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Hitasääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta. Tontti esitetään myytäväksi.

Suunnitelman mukaan tontille 10600/5 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin 4 300 k-m² ja kr-tilaa vähintään 250 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.

Skanska (tontit 10600/2, 3, 4 ja 6)

Suunnitelman mukaan tontille 10600/2 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin 3 610 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) vähintään 150 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.

Suunnitelman mukaan tontille 10600/3 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja 4 380 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Hitasääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta. Tontti esitetään myytäväksi.

Suunnitelman mukaan tontille 10600/4 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 8 010 k-m² ja liiketilaa vähintään 120 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta. Tontti esitetään myytäväksi.

Suunnitelman mukaan tontille 10600/6 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 5 970 k-m² ja liiketilaa vähintään 280 k-m², ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainituissa määrissä ei ole huomioitu porrashuonevähennyksiä. Hitas-sääntelyä ei noudateta vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta. Tontti esitetään myytäväksi.

Kerrosalamäärät kaikkiaan

Tämän esityksen kohteena oleville tonteille on tarkoitus toteuttaa asuinkerrosalaa 31 600 k-m² ja liiketilaa 1 800 k-m² (ilman porrashuonevähennyksiä). Kokonaisuudessaan Verkkosaaren eteläosaan toteutetaan arviolta asuinkerrosalaa 58 600 k-m² ja liiketilaa 1 800 k-m², joten kysymys on huomattavasta hankekokonaisuudesta.

Toteutussopimuksessa, kiinteistökauppojen esisopimuksissa ja tonttien luovutusasiakirjoissa velvoitetaan noudattamaan mainittuja lopullisia projektisuunnitelmia ja niiden ilmentämää laatutasoa. Mainittu projekti-suunnitelma on esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Toteutussopimukset ja keskeiset ehdot

Skanskan ja Saton kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä tontteja koskeva liitteenä 2 oleva toteutussopimus ehtoineen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja määräaikoja, kuten kanavan rantamuurin ja paalulaatan toteuttamista, sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Projektisuunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi tontin osalta kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.

Ostaja/vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunniteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys ostajan/vuokralaisen antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi ostaja/vuokralainen on velvollinen noudattamaan tontin toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus piddättäytyä tontin myynnistä ja/tai vuokraamisesta sekä periä ostajalta/vuokralaiselta sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Kiinteistökauppojen esisopimukset ja keskeiset ehdot (myytävät tontit)

Skanskan ja Saton kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä myytäviä tontteja 10600/1, 3, 4 ja 6 koskevat liitteinä 3 – 4 olevat kiinteistökauppojen esisopimukset ehtoineen.

Kiinteistökaupan keskeiset ehdot koskevat muun muassa lupien hake- mista, kauppakirjan allekirjoittamista, kauppahinnan ja mahdollisen lisä- kauppahinnan määräytymistä ja maksamista, ostajan toteutusvelvolli- suutta ja määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkor- vauksia koskevia ehtoja.

Tonttien kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytyminen

Sato (tontti 10600/1) Tontin 10600/1 kauppahinta esitetään määräytyvän siten, että asuinra- kennusoikeuden käypä yksikköhinta on 1 000 euroa/k-m² tai 900 eu- roa/k-m² riippuen siitä, toteutetaanko alueelle kanavaa (tai muuta vesi- aihetta).

Tonttien 10600/1 - 6 ostajilla on oikeus vähentää kauppahinnasta osta- jan vastuulle kuuluvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimää- räisiä kanavarakenteista (tai vastaavasta vesiaiheesta), tukimuurista ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia. Mainitut vähennykset hyväksy- tään ainoastaan siinä tapauksessa, että mainittujen rakenteiden toteut- taminen on objektiivisesti arvioiden välttämätöntä.

Skanska (tontit 10600/3, 4 ja 6)

Tontin 10600/3 kauppahinta esitetään määräytyvän siten, että asuinra- kennusoikeuden käypä yksikköhinta on 1 000 euroa/k-m².

Tontin 10600/4 kauppahinta esitetään määräytyvän siten, että asuinra- kennusoikeuden käypä yksikköhinta on 1 200 euroa/k-m².

Tontin 10600/6 kauppahinta esitetään määräytyvän siten, että asuinra- kennusoikeuden käypä yksikköhinta on 925 euroa/k-m².

Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin kaava-karttaan merkityn pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (rakennusoikeuden) perusteella ottaen kuitenkin huomioon ns. porrashuonevähennys. Tämä tarkoittaa, ettei kauppahintaa peritä kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin. Mainittu ehto perustuu siihen, että asemakaavojen laatimiskäytäntö on muuttunut hakumenettelyn aikana siten, että pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalamäärään lasketaan mukaan porrashuoneet kokonaisuudessaan aikaisemman 20 k-m²:n (tai 15 k-m²) sijasta.

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella ja asuntojen myyntihintojen perusteella.

Muutoin kauppahinnan määräytymisessä noudatetaan aikaisempaa vakiintunutta käytäntöä.

Tonttien kauppahinnan maksamisen ja toteuttamisen määräajat (vaiheistaminen)

Kauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista.

Tontti myydään yhdellä kaupalla ostajan perustamalle ja / tai määräämälle yhtiölle.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä toteutus sopimuksessa ja kiinteistökauppojen esisopimuksissa on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajan perustamalle ja / tai määräämälle yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kaupungille kokonaisuudessaan.

Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan maksetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista kaupungin hyväksi ei perusteta kiinteistöpankkiotkeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

Kaupungin ilmoitus rakentamisen alkamisesta

Kaupungin ilmoituksen mukaan tonteilla 10600/1 ja 2 voidaan aloittaa rakentaminen arviolta vuonna 2017 sekä tonteilla 10600/3, 4, 5 ja 6 arviolta vuonna 2018.

Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tonteilla rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Sato (tontit 10600/1)

Ostaja on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä: tontti 10600/1 ja 5 (vuokratontti).

Ostaja on velvollinen hakemaan tontille 10600/1 rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun suunnitelman perusteella laadittava asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi.

Tonttia 1 koskeva kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu [vesilain mukainen lupa ja] rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Tämä ehto koskee tilannetta, jolloin edellä mainitut edellytykset ovat olemassa jo ennen vuotta 2017. Muussa tapauksessa tontin 1 kauppa on tehtävä viimeistään 30.6.2017.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin kauppahinnan tulee olla kokonaisuudessaan maksettu kaupan teon yhteydessä, kuitenkin viimeistään 30.6.2017.

Tontin 1 rakentamisen tulee alkaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun mainitun tontin rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset ovat täyttyneet. Tämä ehto koskee tilannetta, jolloin edellä mainitut edellytykset ovat olemassa jo ennen vuotta 2017. Muussa tapauksessa tontin 1 rakentaminen on aloitettava viimeistään 30.9.2017.

Kaikkien Saton alueelle toteuttamien tonttien 1 ja 5 tulee valmistua neljän (4) vuoden kuluessa tontin 1 rakentamisen alkamisesta.

Skanska (tontit 10600/3, 4 ja 6)

Ostaja on ilmoittanut toteuttavansa tontit seuraavassa järjestyksessä: tontti 10600/2 (vuokratontti), 6, 3 ja 4. Mainittu toteuttamisjärjestys on alustava ja voi siten muuttua. Olettamana on kuitenkin se, että tontti 2 toteutetaan ensimmäisenä.

Ostajan ilmoituksen mukaan ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa noin kuusi kuukautta myöhemmin kuin Saton Oyj:n toteuttavaksi tulevan tontin 10600/1 (tontin 1) rakentaminen.

Ostaja on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille rakennuslupaa viimeistään kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun tontille 1 on haettu rakennuslupaa. Skanskan tulee kuitenkin huolehtia siitä, että hankkeella on lainvoimainen rakennuslupa ensimmäisenä toteutettavan tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi.

Ostaja on velvollinen hakemaan tontille 6, tontille 3 ja tontille 4 rakennuslupaa siten, että

viimeisenä toteutettavan tontin kauppakirja tulee tehdä viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta ja

kaikkien ostajan alueelle toteuttamien tonttien (tontti 2, tontti 3, tontti 4 ja tontti 6) tulee valmistua viimeistään yhdeksän (9) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tai kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa tontin 1 kauppakirjan allekirjoittamisesta ja siitä, kun rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen. Muussa tapauksessa mainittu vuokrasopimus tai kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.12.2017.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tonttien kauppahinnat tulee olla kokonaisuudessaan maksettu viimeistään seitsemän (7) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tontin 1 rakentaminen on alkanut ja mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet. Muussa tapauksessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentaminen on aloitettava kuitenkin viimeistään 31.3.2018.

Kaikkien Skanskan alueelle toteuttamien tonttien 2, 3, 4 ja 6 tulee valmistua viimeistään yhdeksän (9) vuoden kuluessa ensimmäisenä toteutettavan tontin rakentamisen alkamisesta.

Vuokrattavat tontit ja keskeiset ehdot (10600/2 ja 5)

Toteutussopimuksen mukaan Skanska on velvollinen vuokraamaan kaupungilta tontin 10600/2 ja Sato tontin 10600/5 toteutussopimuksen ja sen liitteiden sekä lyhyt ja pitkäaikaista vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot.

Vuokrasopimuksen lisäehdot. Lisäehtoihin on merkitty muutamia tontti-kohtaisesti yksilöityjä ehtoja, kuten maaperän puhdistamista koskeva ehto, asemakaavan muutosehdotukseen [nro 12284] perustuvat rasitteenluonteiset ehdot ja sopimussakkoehto. Muiden vakioluonteisten lisäehtojen osalta, jotka toistuvat kaikkien tonttien luovutusasiakirjoissa, noudatetaan soveltuvin osin vastaavia lisäehtoja kuin myytävien tonttien osalta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan uusia 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia asunto-osakeyhtiöitä koskevat lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vapaarahoitteisia omistusasuntoja koskevat Hitas I-ehdot. Hitas I-ehtojen mukaan kaupunki tulee tontin vuokralaisena olevan yhtiön/yhtiöiden osakkaaksi. Mainitut lisäehdot sisältävät myös Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevat ehdot.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Hitas-hankinta-arvoon ja asunto-osakkeiden myyntihintoihin voidaan sisällyttää myös kanavamuurista ja paalulaatasta aiheutuvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden arvioituja ylimääräisiä kustannuksia.

Lisäksi noudatetaan muita kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksessa käyttämiä ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräykseen, tarjouspyyntöön, toteutussopimukseen ja kiinteistökauppojen esisopimukseen.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 7.4.2010 (85 §) vahvistaa Kalasataman Sörnäistenniemen Hitas-tuotantoon varatuille asuinkerrostalotonteille (AK) 10581/1, 10582/1-2, 10584/1 ja 10585/2 vuosivuokrat pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana osalta 33 euroa ja tontin (AK) 10580/1 osalta 35 euroa. Lisäksi alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisilta kohteilta peritään 80 % 31.12.2015 saakka.

Kaupunginvaltuusto päätti viimeksi 19.6.2013 (249 §) vahvistaa Kalasataman Sörnäistenniemen Hitas-tuotantoon varatuille asuinkerrostalotonteille (AK) 10587/1 ja 10589/1 vuosivuokrat pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa. Lisäksi alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisilta kohteilta peritään 80 % 31.12.2017 saakka.

Meren rannalla lähettyvillä sijaitsevien Verkkosaaren eteläosan tonttien (AK) 10600/2 ja 5 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa (Hitas-hinta).

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon muun muassa Kalasataman Sörnäistenniemen ja Länsisataman Saukonpaaden (Jätkäsaaren) asuntonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen sekä tonttien sijoittuminen alueella, rahoitus- ja hallintamuodot, käyttötarkoitukset ja talotyypit. Mainitut tontit sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja Kalasataman metroaseman läheisyydessä (alle 500 m).

Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi, kuten muuallakin Kalasataman alueella, alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2022 saakka. Rakentaminen voi arvion mukaan alkaa alueella aikaisintaan 2017, joten ensimmäiset talot valmistunevat 2018 - 2019.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotonteilta.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokrien määrittelyssä on siten huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kalasadaman alueella on tarkoitus vuokrata tontit noin 60 vuodeksi. Tämä vuoksi po. tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esitys hakumenettelyn ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta

Hakuohjeen mukaisesti lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunnalle esitetään, että lautakunta päättää valita hakumenettelyn perusteella varauksensaajaksi tontteja 10600/1 ja 5 vastaavan alueen osalta parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n sekä tontteja 10600/2, 3, 4 ja 6 vastaavan alueen osalta parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n päätösehdotuksissa mainituin ehdoin.

Esitettyjä tonttien rakennusoikeuden yksikköhintoja (tontti 10600/1 asuinrakennusoikeus 900 euroa/k-m², tontti 10600/3 asuinrakennusoikeus 1 000 euroa/k-m², tontti 10600/4 asuinrakennusoikeus 1 200 euroa/k-m² ja tontti 10600/6 asuinrakennusoikeus 925 euroa/k-m² sekä liiketila kaikilla tonteilla 400 euroa/k-m²) ja siten määräytyviä kauppahintoja voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon edellä mainitut tonteille aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset kauppahintaa alentavana tekijänä, laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista ja niiden vaihteluvälistä, alueen tonttien vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Edellä mainitun perusteella voidaan arvioida, että tontin 10600/1 kauppahinta on noin 3 – 3,5 milj. euroa, tontin 10600/3 kauppahinta on noin 2,5 – 3 milj. euroa, tontin 10600/4 kauppahinta on noin 7 milj. euroa ja tontin 10600/6 kauppahinta on noin 5 miljoonaa euroa ottaen huomioon tehtävät vähennykset (kanava, paalulaatta, porrashuonevähennykset) (myöskään mahdollista lisäkauppahintaa ei ole huomioitu). Esityksen mukaan kaupunki saa siten mainittujen tonttien osalta kauppahintaa arviolta yhteensä noin 18 milj. euroa. Ottaen huomioon myös Verkkoisaaren eteläosan tonttien 10600/7 ja 10601/1 myynnistä saadut tulot kaupunki tulee saamaan kauppahintaa alueelta kaikkiaan noin 40 milj.

euroa (vuokratontit pois lukien). Kysymys on siten merkittävästä hankekokonaisuudesta.

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan kauppahinnan ollessa enintään 2 milj. euroa, kaupunginhallituksen toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 2 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa sekä kaupunginvaltuuston toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 10 milj. euroa.

Tonttien varauksensaajiksi esitettävät osallistujat täyttävät myös haakuohjeessa edellytetyt kelpoisuusvaatimukset.

Lopuksi esittelijä toteaa, että tontit 10600/1 ja 5 esitetään luovutettavaksi Sato Oyj:lle sekä tontit 10600/2, 3, 4 ja 6 Skanska Talonrakennus 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 tällä kerralla aihetta toimenpiteisiin.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12284

Kaupungin ja osallistujien kesken on laadittu kumppanuuskaavoitukseksi lopullisten projektisuunnitelmien perusteella liitteenä 1 oleva Verkkosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotus nro 12284, johon kortteleiden toteuttaminen perustuu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.11.2014 (360 §) esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 hyväksymistä ja pyytää lausunnot ehdotuksesta.

Lopuksi

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii kehittämään uusia tontinluovutus- tapoja perinteisten hinta- ja laatukilpailujen rinnalle. Nyt käsiteltävä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on osa tätä kehitystyötä. Tonttien suuresta määrästä, yleisten alueiden ja tonttien rakentamiseen liittyvien yhtymäkohtien, projektisuunnitelmissa esitettyjen suunnitteluratkaisujen yhteensovittamisen sekä kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi menettely on osoittautunut haastavaksi. Saatujen projektisuunnitelmien perusteella ja neuvottelujen kuluessa Verkkosaaren eteläosan kaavaluonnosta on kuitenkin onnistuttu kehittämään siten, että asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut noin 13 000 k-m². Myös kaavaratkaisuja on kehitetty merkittävästi aiempaa toteutuskelpoisemmiksi. Kaupunki tulee saamaan tonttien myyntihintana noin 40 miljoonaa euroa sekä Hitas-tonttien osalta vuokratuloa. Tätä voidaan pitää asetettujen asuntotuotanto- ja maanmyyntitavoitteiden kannalta positiivisena. Lopullisesti asemakaavan hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Tonttiosaston tarkoituksena on kehittää ilmoittautumis- ja menettelyä jatkossa ja hyödyntää nyt saatuja kokemuksia tulevaisuudessa järjestettävien vastaavien menettelyiden valmistelussa.

