

Perustelumuistio

Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotonttien 1, 3 ja 4 varaaminen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 20816/1, 3 ja 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä noin 13 790 k-m²) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan tontit 20816/1 ja 4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas -ehtoja ja tontti 20816/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas -ehtoja.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä hakumenettelyn), päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 20.3.2014 (162 §) hyväksyä 20. kaupunginosan (Länsisatama) liitteenä nro 9 olevan hakuohjeen: ”Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 20.3.2014” ja järjestää mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

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 kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen hakuohjeen sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot pyrittiin sopimaan neuvotteluissa kaupungin ja neuvotteluihin valittujen tahojen välillä. Edelleen tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteuttamista koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan (25.6.2014) mennessä.

Hakuehtojen mukaan alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laadun perusteella jatkoneuvotteluihin valitaan 1-2 ilmoittautujaa. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena puolestaan oli alustavien viite- ja

konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista. Lopullinen projektisuunnitelma toimii tonttien suunnittelun ja toteuttamisen pohjana.

Hakumenettelyn käynnistäminen

Kiinteistölautakunnan hyväksymän hakuohjeen mukainen hakumenettely käytiin 20.3. - 25.6.2014 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 sijoittuvien ja rakennusteknisesti erityisen vaativien yhteensä noin 14 400 k-m²:n suuruisten hankkeiden toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujalla oli myös mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselleen ja osallistumiselleen hakumenettelyyn ennen alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laadinnan aloittamista. Tällöin ilmoittautujien tuli esittää vaadittavat selvitykset yleisten kelpoisuusedellytysten täyttämistä. Edelleen ilmoittautujilta edellytettiin, että nämä ovat huolehtineet yhteiskuntavelvoitteistaan.

Ilmoittautumisesta (alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimisesta) ei hakuohjeen ehtojen mukaisesti makseta mitään korvausta.

Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen

Hakuohjeen mukaisesti kaikki tontit varataan yhdelle toteuttajalle samalla kertaa, eivätkä hakijat siten voineet ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta.

Ilmoittautuminen tapahtui toimittamalla alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tonttien suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyi 25.6.2014 klo 15.00.

Hakuohjeen mukaan kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat. Menettelyn ehtojen mukaan kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan 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 jatkoneuvotteluihin

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yhteensä 6 hakemusta, jotka sisälsivät hakuohjeessa edellytetyn alustavan viite- ja konseptisuunnitelman. Hakemuskuoret avattiin arviointiryhmän toimesta 25.6.2014. Hakemuksen jättivät Fira Oy yhteistyökumppaneinaan Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj, Rakennusosakeyhtiö Hartela yhteistyökumppaninaan Sato Oyj, Rakennusliike Lapti Oy, Lemminkäinen Talo Oy, YIT Rakennus Oy ja SRV Rakennus Oy.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat puheenjohtajana toimistopäällikkö Sami Haapanen (kv/to), kiinteistölakimies Kristian Berlin (kv/to), projektinjohtaja Outi Sänntti (KK) ja projektipäällikkö Matti Kaijansinkko (ksv).

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien arviointi suoritettiin kokonaisarviointina seuraavien hakuohjeessa mainittujen kriteerien perusteella:

- Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen.
- Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut.
- Asuntorakentamisen ja asuntoratkaisujen kehittäminen sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut.
- Kuvaus rakentamisen perusratkaisuista (rakennusten massoittelu, julkisivumateriaalit, piha-alueet jne).
- Projektioorganisaatiota koskeva kuvaus (pääsuunnittelijan, rakennesuunnittelijan ja muun keskeisen ja vastuullisen projektioorganisaation kuvaus ja nimeäminen sekä heidän referenssinsä).
- Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.
- Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.
- Mahdolliset älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät.
- Tonteille toteutettavien hankkeiden toiminnallinen sisältö (mahdolliset asumisen erityisryhmät, liike-, myymälä-, näyttely- tai muut asiakaspalvelutilat).
- Muut mahdolliset tonteille toteutettavien hankkeiden kehittämisteemat.

Suoritetun arvioinnin perusteella jatkoneuvotteluihin valittiin Fira Oy (jäljempänä myös: "Fira") yhteistyökumppaneinaan Pohjola Kiinteistösijoitus Oy (jäljempänä myös: "Pohjola") ja Taaleritehdas Oy (jäljempänä myös: "Taaleritehdas").

Arviointiryhmän muistio on esityslistan liitteenä nro 10.

Neuvottelut ja hakumenettelyn ratkaiseminen Firan, Pohjolan ja Taaleritehtaan osalta

Kiinteistöviraston tonttiosasto ja muu arviointiryhmä on loppuvuodesta 2014 alkaen käynyt Firan, Pohjolan ja Taaleritehtaan kanssa tarvittavat jatkoneuvottelut. Neuvotteluissa alustavia viite- ja konseptisuunnitelmia on vähäisessä määrin täsmennetty, mutta pääosin neuvottelut ovat liittyneet tonttien luovutus- ja toteutusehtoihin. Tämän jälkeen asiassa on saavutettu neuvottelutulos, eli lopullinen projektisuunnitelma sekä tonttien luovuttamiseen ja toteuttamiseen liittyvät sopimukset. Näiden sisältöä selostetaan tarkemmin heti jäljempänä.

Lopullinen projektisuunnitelma

Fira yhteistyökumppaneinaan Pohjola ja Taaleritehdas ovat laatineet tontteja 20816/1, 3 ja 4 koskevan lopullisen projektisuunnitelman. Mainittu lopullinen projektisuunnitelma ("Kehäkortteli – kaupunki kotina, työpaikkana ja elämäntapana") on esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Fira (tontti 20816/1)

Suunnitelman ja luovutussopimusten mukaan tontille 20816/1 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontin 20816/1 osalta noudatettaisiin jatkoneuvotteluissa sovittua perheasuntovaatimusta, jonka mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa po. tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Esittelin mielestä ns. normaalista perheasuntovaatimuksesta (väh. 50 % perheasuntoja, joiden keskipinta-alan tulee olla väh. 80 h-m²) on perusteltua poiketa po. tontin osalta, sillä kyseessä on ryhmärakennuttamisen menettelyllä toteutettava tontti, jolloin tulevien asukkaiden (perustajaosakkaiden) tarpeet ohjaavat hyvin pitkälti toteutussuunnittelua. Tontti esitetään myytäväksi.

Pohjola (tontti 20816/3)

Suunnitelman ja luovutussopimusten mukaan tontille 20816/3 on rakennettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla ei sovelleta edellä mainittua ns. perheasuntovaatimusta. Tontti esitetään myytäväksi.

Taaleritehdas (tontti 20816/4)

Suunnitelman ja luovutussopimusten mukaan tontille 20816/4 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontin 20816/4 osalta noudatettaisiin jatkoneuvotteluissa sovittua perheasuntovaatimusta, jonka mukaan sääntelemättömässä

omistusasuntotuotannossa po. tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 60 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Perheasuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 25 % tulee toteuttaa neliöinä (kolme makuuhuonetta tai enemmän). Lisäksi osa po. tontille toteutettavista yksioista tulee rakentaa niin, että ne voidaan yhdistää viereiseen asuntoon. Tontti esitetään niin ikään myytäväksi.

Esittelijä katsoo, että po. tontin osalta voidaan edellä esitetyllä tavalla ja vähäisessä määrin poiketa ns. normaalista perheasuntovaatimuksesta. Tämä on perusteltua ottaen huomioon kohteen suunnittelulliset ratkaisut sekä asuntojen myyntiin liittyvät riskitekijät nykyisessä vallitsevassa markkinatilanteessa. Hakuohjeen mukaan kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeuksista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

Tonttien kerrosalamäärät kaikkiaan

Tämän esityksen kohteena oleville tonteille on tarkoitus toteuttaa asuinkerrosalaa yhteensä noin 13 790 k-m² ja liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen kerrosalaa yhteensä noin 610 k-m². Kokonaisuudessaan kysymys on siis melko suuresta hankekokonaisuudesta.

Toteutussopimuksessa ja tonttien luovutusasiakirjoissa veloitetaan noudattamaan mainittua lopullista projektisuunnitelmaa ja siitä ilmenevää laatutasoa.

Toteutussopimus ja sen keskeiset ehdot

Firan, Pohjolan ja Taaleritehtaan kanssa on neuvoteltu niille varattaviksi esitettäviä tontteja koskeva liitteenä 1 oleva toteutussopimus ehtoineen ja liitteineen.

Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun ohella toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien suunnitteluun liittyviä näkökohtia, rakennuttajan toteutusvelvollisuutta ja erilaisia määräaikoja, kuten tonttien rakentamisen aloittamiseen ja valmistumiseen liittyviä määräaikoja sekä tonttien rakentamisen yhteensovittamiseen liittyviä näkökohtia. Edelleen toteutussopimuksen keskeiset ehdot liittyvät muun muassa vakuuksien asettamiseen, sopimussakkoihin ja vahingonkorvausvelvollisuuteen.

Tonttien suunnittelua ja toteuttamista sekä lopullisessa projektisuunnitelmassa pysymistä seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektin järjestämissä kokouksissa (aluetyöryhmäkokoukset ja rakennuttajakokoukset ym.). Kunkin tontin osalta lopulliset rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston ja arviointiryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti kukin toteuttaja (rakennuttaja) sitoutuu kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella tontin kokonaan valmiiksi

toteutussopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen, lopullisen projektisuunnitelman ja näiden liitteiden mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys toteuttajien antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi tonteille rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisilta perusratkaisuiltaan lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa on muutoinkin noudatettava edellä mainitusta Lopullisesta projektisuunnitelmasta ilmeneviä kehittämisteemoja. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tonttien myynnistä sekä periä toteuttajalta/ostajalta sopimussakkoa toteutussopimuksessa ja kiinteistökaupan esisopimuksissa tarkemmin sovittujen ehtojen mukaisesti.

Kiinteistökaupan esisopimukset ja niiden keskeiset ehdot

Pohjolan ja Taaleritehtaan kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä myytäviä tontteja 20816/3 ja 4 koskevat liitteinä 3 ja 5 olevat kiinteistökaupan esisopimukset ehtoineen ja liitteineen. Firan kanssa tontin 20816/1 myynnin periaatteista, hinnoittelusta ja muista ehdoista on sovittu erikseen toteutussopimuksen 6. kohdassa, sillä tontti tullaan erikseen myymään lähtökohtaisesti ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle yhtiölle.

Kiinteistökaupan esisopimusten keskeiset ehdot koskevat muun muassa kaupan tekemisen määräaikoja, kauppahintaa ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymistä, omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä, kauppahinnan maksamisen vaiheistusta, vakuuksien asettamista, ostajan toteutusvelvollisuutta, irtisanomisoikeutta, sopimussakkoja, vahingonkorvauksia sekä sopimusten voimassaoloa koskevia ehtoja. Kiinteistökaupan esisopimusten/toteutussopimuksen liitteenä ovat lisäksi tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettavat ehdot (esityslistan liitteet nro 2, 4 ja 6).

Tonttien kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytyminen

Fira (tontti 20816/1)

Tontin 20816/1 kauppahinnan esitetään määräytyvän siten, että asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehdoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 100 euroa/k-m². Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m².

Pohjola (tontti 20816/3)

Tontin 20816/3 kauppahinnan esitetään määräytyvän siten, että asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehdoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 100 euroa/k-m². Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 400 euroa/k-m².

Taaleritehdas (tontti 20816/4)

Tontin 20816/4 kauppahinnan esitetään määräytyvän siten, että asuinrakennusoikeuden vähimmäiskauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 000 euroa/k-m². Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 400 euroa/k-m².

Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista 20816/4 lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta olisi suurempi kuin 6 500 euroa/as-m². Tällöin lisäkauppahintaa perittäisiin kaksikymmentäviisi prosenttia siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta ylittää 6 500 euroa/as-m².

Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin kaavakarttaan merkityn pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (rakennusoikeuden) perusteella. Edelleen kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä edellä mainituin tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella.

Tonttien kauppahinnan maksaminen sekä muut luovutukseen liittyvät keskeiset ehdot

Fira (tontti 20816/1)

Tontin kiinteistökauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista. Tontti 20816/1 myydään yhdellä kaupalla lähtökohtaisesti ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetun/perustettavan yhtiön lukuun tai vaihtoehtoisesti Firan ja kaupungin niin sopiessa Firan osoittamalle sijoittajalle, joka vuokraa po. tontin edelleen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle yhtiölle.

Tontin 20816/1 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle tontin kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinnasta yhteensä kaksikymmentäviisiprosenttia (25 %) on kokonaisuudessaan maksettu kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Loppuosa (yhteensä 75 %) tontin kauppahinnasta on maksettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille viimeistään yhden kuukauden kuluessa siitä, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kaupungin hyväksi perustetaan kiinteistöpanntioikeus tontin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Pohjola (tontti 20816/3)

Tontin kiinteistökauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista. Tontti myydään yhdellä kaupalla ostajalle ja/tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin 20816/3 omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle tontin kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinnasta yhteensä puolet (50 %) on kokonaisuudessaan maksettu kaupungin pankkitilille

ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Loppuosa (yhteensä 50 %) tontin kauppahinnasta on maksettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kuin tontille rakennettavat rakennukset hyväksytään rakennusvalvontaviranomaisen toimesta käyttöön otettavaksi, mutta kuitenkin viimeistään 31.5.2017 mennessä. Kaupungin hyväksi perustetaan kiinteistöpanttioikeus tontin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Taaleritehdas (tontti 20816/4)

Tontin kiinteistökauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista. Tontti myydään yhdellä kaupalla ostajalle ja/tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle tontin kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinnasta yhteensä puolet (50 %) on kokonaisuudessaan maksettu kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Loppuosa (yhteensä 50 %) tontin kauppahinnasta on maksettava kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen ostajana olevan asunto-osakeyhtiön hallinnon luovuttamista sen osakkeenomistajille, mutta kuitenkin viimeistään 31.10.2017 mennessä. Kaupungin hyväksi perustetaan kiinteistöpanttioikeus tontin loppukauppahinnan maksamisen vakuudeksi.

Tonttien kauppahinnan määräytymisen tarkemmat periaatteet käyvät ilmi toteutussopimuksesta ja kiinteistökaupan esisopimuksista.

Kiinteistökauppojen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen määräajat

Tonttien luovutussopimusten mukaan ensimmäiseksi tehdään tontin 20816/3 kauppakirja (viim. 5/2016). Tämä jälkeen tehdään tontin 20816/4 kauppakirja (viim. 10/2016) ja viimeiseksi tontin 20816/1 kauppakirja (viim. 3/2017).

Sopimuksissa tonttien rakentamisen aloittamisen määräajat on määriteltä niin, että rakentamisen tulee kunkin tontin osalta alkaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tonttia koskevan kiinteistökaupan tekemisestä. Näin ollen tonttien rakentamisen on tarkoitus alkaa tontin 20816/3 osalta viimeistään elokuussa 2016. Tämän jälkeen rakennetaan tontti 20816/4 (aloitus viim. 1/2017) ja lopuksi ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettava tontti 20816/1 (aloitus viim. 6/2017). Hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua 2 vuoden kuluessa kunkin tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tonttien rakentaminen tulisi siten kestämään arviolta yhteensä noin 3 vuotta.

Asemakaava- ja tonttiedot

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009, ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuvat muun ohella asuinkerrostalotontit (AK) 20816/1, 3 ja 4. Tontin 20816/1 asuinrakennusoikeus on 5 000 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan vähintään 400 k-m²

kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 3–8. Kaksi ylintä kerrosta tulee toteuttaa ns. vajaina kerroksina.

Tontin 20816/3 asuinrakennusoikeus on 3 630 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan vähintään 70 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 7–8. Kaksi ylintä kerrosta tulee toteuttaa ns. vajaina kerroksina.

Tontin 20816/4 asuinrakennusoikeus on 5 160 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan vähintään 140 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin korkein sallittu kerrosluku on 3–8. Kaksi ylintä kerrosta tulee toteuttaa ns. vajaina kerroksina.

Tonttien autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Velvoiteautopaikat on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaaren alueelliseen yhteispysäköintilaitokseen. Tontin 20816/1 pinta-ala on 2 040 m² ja osoite Malagankatu 2. Tontin 20816/3 pinta-ala on 1 367 m² ja osoite Livornonkatu 3. Tontin 20816/4 pinta-ala on 1 933 m² ja osoite Malagankatu 4. Kaikki tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja.

Esitys hakumenettelyn ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta

Hakuohjeen mukaisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunnalle esitetään, että lautakunta päättää valita hakumenettelyn perusteella tontin 20816/1 varauksensaajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Fira Oy:n sekä tontin 20816/3 osalta Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n ja tontin 20816/4 osalta Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:n päätösehdotuksissa tarkemmin mainituin ehdoin.

Esitettyjä tonttien rakennusoikeuden yksikköhintoja (tontti 20816/1 asuinrakennusoikeus 1 100 euroa/k-m², liike- ym. tilojen rakennusoikeus 500 euroa/k-m², tontti 20816/3 asuinrakennusoikeus 1 100 euroa/k-m², liike- ym. tilojen rakennusoikeus 400 euroa/k-m² ja tontti 20816/4 asuinrakennusoikeus 1 000 euroa/k-m², liike- ym. tilojen rakennusoikeus 400 euroa/k-m²) ja siten määräytyviä kauppahintoja voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista ja niiden vaihteluvälistä, alueen tonttien vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Edellä mainitun perusteella voidaan arvioida, että tontin 20816/1 kauppahinta tulee olemaan arviolta noin 5,7 miljoonaa euroa, tontin 20816/3 kauppahinta tulee olemaan arviolta noin 4,0 miljoonaa euroa ja tontin vähimmäiskauppahinta tulee olemaan arviolta noin 5,2 miljoonaa euroa. Esityksen mukaan kaupunki saa siten mainittujen tonttien osalta kauppahintaa arviolta yhteensä noin 15 miljoonaa euroa. Po. laskelmassa ei ole huomioitu tonteista mahdollisesti saatavaa

lisäkauppahintaa, jonka saamista erityisesti tontin 20816/4 osalta voitaneen pitää melko todennäköisenä.

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 hakuohjeessa edellytetyt kelpoisuusvaatimukset.

Lopuksi esittelijä toteaa, että tontti 20816/1 esitetään luovutettavaksi ensisijaisesti Fira Oy:n osoittamalle ja ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle yhtiölle, tontti 20816/3 Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun ja tontti 20816/4 Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun 25.6.2014 päättyneessä Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 tontteja 1, 3 ja 4 koskevassa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä. Näin ollen muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna tällä kerralla aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii kehittämään uusia tontinluovutustapoja perinteisten hinta- ja laatukilpailujen rinnalle. Nyt ratkaistava ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on osa tätä kehitystyötä ja järjestyksessään toinen kyseisellä tavalla toteutettu tontinluovutuskilpailu Kalasataman verkkosaaren eteläosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn jälkeen. Neuvottelujen tuloksena on saatu korkeatasoiset lopulliset projektisuunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulee perustumaan. Edelleen tonttien toteuttamisesta ja luovuttamisesta on neuvoteltu varsin yksityiskohtaiset sopimukset, jotka ohjaavat tontinluovutusta ja rakentamista. Kaupunki tulee saamaan tonttien myyntihintana yhteensä arviolta noin 15 miljoonaa euroa, mitä voidaan pitää asetettujen asuntotuotanto- ja maanmyyntitavoitteiden kannalta positiivisena.

Kiinteistötoimen tarkoituksena on jatkossa edelleen kehittää ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä nyt saatujen kokemusten perusteella ja hyödyntää nyt saatuja kokemuksia tulevaisuudessa järjestettävien vastaavien menettelyiden valmistelussa.

