



09.11.2015

Kaj/4

§ 1080

Tontin myynti vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ja liikenneterminaalin toteuttamiseen (Lauttasaari, tontti 31039/1)

HEL 2015-011520 T 10 01 01 01

Päätös

A

Kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan myymään asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 mukaisen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31039 tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit vapaarahoitteiseen ilman Hitas- ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

1

Tontin tai siitä muodostettavien tonttien kauppahinta on asuntokerrosalan osalta 1 300 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.

Tontille tai tonteille toteutettavien liike-, myymälä-, toimisto-, sosiaali- tai niihin verrattavien tilojen kerrosalan osalta perittävä kauppahinta on 450 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Kauppahintaa ei peritä myöskään siltä osin kuin porrashuoneiden pinta-ala ylittää 15 m².

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2017 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti. Korko erääntyy maksettavaksi kaupakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

2

Tontille tai siitä muodostettaville tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitulojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3



Muilta osin tontin tai siitä muodostettavien tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdassa A tarkoitettusta kaupan kohteesta lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

C

Kaupunginhallitus oikeuttaa Helsingin kaupungin liikennelaitos - liikelaitoksen (HKL) ostamaan tontille (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavalle tontille/tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, tai muulla tavoin hankkimaan edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden, seuraavin ehdoin:

Linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu hankintahinta tai vaihtoehtoisesti edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden yhteenlaskettu hankintahinta on enintään 2 300 000,00 euroa (alv. 0 %).

Muilta osin edellä mainittujen osakkeiden hankinnan periaatteista tai edellä mainittujen tilojen muusta hankintatavasta ja hankinnan periaatteista sovitaan tarkemmin tontin 31039/1 varauksensaajan (YIT Rakennus Oy) ja HKL:n kesken.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12348

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet



Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

YIT Rakennus Oy:lle on varattu Lauttasaaresta entinen huoltoasematontti (AM) 31039/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten. Tontille kaavamuutoksella mahdollisesti osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona ja varauspäätöksen ehtojen mukaan tontti luovutetaan myymällä käyvästä arvosta, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvion perusteella. Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa vuoden 2016 alkupuolella, joten tontille tulisi nyt vahvistaa myyntiperusteet.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon, johon perustuen esitetään, että tontin 31039/1 kauppahinta olisi vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 300 euroa/k-m². Tontille toteutettavien liike-, myymälä-, toimisto-, sosiaali- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä kauppahinta olisi 450 euroa/k-m² ja liikenneterminaalitilojen osalta kauppahintaa ei lainkaan perittäisi ottaen huomioon tilojen luonne ja rakennusteknisesti haastava toteutusratkaisu.

Tontille rakennettavan asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen toteutetaan metron liityntäliikenteen liikenneterminaali siihen liittyvine sosiaali- ja aputiloineen. Asiassa esitetään lisäksi, että Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL) oikeutetaan hankkimaan edellä mainitut tilat omakustannusperusteisesti määräytyvään hankintahintaan YIT Rakennus Oy:ltä, joka toteuttaa mainitut tilat asuntorakentamisen yhteydessä. Esitys vastaa asiassa saavutettua neuvottelutulosta.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 3.11.2014 (1109 §) varata YIT Rakennus Oy:lle (jäljempänä myös "YIT") huoltoasematontin (AM) 31039/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:



- Tontille asemakaavan muutoksella mahdollisesti osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaaja on kiinteistöviraston tonttiosaston niin vaatiessa velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tontille linja-autoliikennettä palvelevan liikenneterminaalin mahdollisesti tarvittavine tauko- ym. tiloineen.

Mainittu terminaali ym. tulee suunnitella ja rakentaa sen tulevan käyttäjän antamien ohjeiden mukaisesti ja hanketta koskevat rakennussuunnitelmat tulee tältä osin hyväksyttäväksi HSL:llä ennen rakennusluvan hakemista.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan tilojen tulevan käyttäjän kanssa edellä mainitun terminaalin ja tilojen ym. toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Varauksensaaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan terminaalin ja siihen liittyvien tilojen ym. käytöstä ja ylläpidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

- Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

Hankkeen tilanne

YIT on tontin varauspäätöksen ehtojen mukaisesti vuoden 2015 aikana jatkanut tontin toteutussuunnittelua sekä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja muiden kaupungin hallintokuntien kanssa osallistunut hankkeen toteuttamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen valmisteluun kumppanuuskaavoitusperiaatteiden mukaisesti.

YIT:n tarkoituksena on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman pian vuoden 2016 alussa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 7.10.2015 (257 §) hyväksyä Lauttasaaren korttelin 31039 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutoksen nro 12348. Asemakaava ei vielä ole lainvoimainen.

Kaavamuutoksen mukaan tontti 31039/1 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Korttelialueella tulee järjestää ajoyhteys Lauttasaarentieltä ja Taivaanvuohenkujalta maanalaiseen ajotunneliin, joka johtaa metron ratatunneliin ja korttelin 31038 tontin 12



maalaiseen pysäköintitilaan. Edelleen ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa metron liityntäliikenteen bussiterminaali aputiloineen.

Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3 110 k-m² + 490 k-m². Ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku bussiterminaalin kerrosalan määrän. Tontin osoite on Lauttasaarentie 25 ja pinta-ala 1 765 m².

Tonttia varten saadaan sijoittaa 25 autopaikkaa korttelin 31038 tontin 12 pysäköintilaitokseen.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12348 kaavakartasta on liitteenä nro 1.

Maaperätiedot

Tontin maaperää on kunnostettu vuosina 2000 ja 2010 ja tontilta poistettiin pilaantuneet maat ympäristöviranomaisen päätösten mukaisesti. Alueelle on jäänyt alemman ohjearvon alittavia öljyhiilivedyille haisevia maita, jotka tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoituksessa. Helsingin ympäristökeskus on 19.2.2010 kirjeellään (Ymk 2010-326) todennut, että tontin maaperä on kunnostettu ohjeiden mukaisesti.

Mikäli tontille rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, pilaantunut maaperä puhdistetaan tarvittavissa määrin rakentamisen yhteydessä, jolloin kaupunki vastaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista.

Ehdotetut myyntiperusteet

Tontin hinnoittelun perusteeksi esitetään 1 300 euroa/k-m². Liike-, myymälä-, toimisto-, sosiaali- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä kauppahinta olisi 450 euroa/k-m².

Hinnat olisivat voimassa sellaisenaan 31.12.2016 saakka, minkä jälkeen 1.1.2017 alkaen kauppahinnalle maksettaisiin korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Kiinteistövirasto on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin 31039/1 vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvosta. Po. arvion mukaan tontin 31039/1 vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden (AK) markkina-arvo on 1 300 euroa/k-m².



Arvio on laadittu oletuksella, että tontille rakennetaan asemakaavan edellyttämällä tavalla asuinkerrostalon alapuolelle linja-autoliikennettä palveleva liikenneterminaali siihen liittyvine tiloineen, sekä toimiva ajoyhteys tontilla 31038/12 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, mutta näistä aiheutuvia lisääntyneitä rakennuskustannuksia ei ole otettu huomioon. Tämä vastaa asiassa saavutettua neuvottelutulosta, sillä HKL korvaa liikenneterminaalin ja siihen liittyvien tilojen rakentamisesta YIT:lle aiheutuneet lisääntyneet rakennuskustannukset jäljempänä tarkemmin esitetyllä tavalla.

Esitetyn perusteiden käypänä markkina- ja myyntihintana voidaan pitää vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitetun asuinrakennusoikeuden osalta mainittua 1 300 euroa/k-m².

Liike-, myymälä-, toimisto-, sosiaali- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä kauppahinta olisi 450 euroa/k-m². Myös tätä voidaan pitää käypänä markkinahintana ottaen huomioon kivijalkaliiketilojen toteuttamiseen liittyvät haasteet sekä niiden yleinen kysyntä.

Kauppahintaa ei perittäisi siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Kauppahintaa ei perittäisi myöskään siltä osin kuin porrashuoneiden pinta-ala ylittää 15 m². Tontin hinnoista käytyjen neuvottelujen aikana käytäntö on muuttunut niin, että porrashuoneylityksiä ei enää sallita kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kun porrashuoneet nyttemmin lasketaan kokonaisuudessaan osaksi tontin rakennusoikeutta, niiden osalta tulisi myös lähtökohtaisesti periä kokonaisuudessaan kauppahintaa.

Tätä muutosta tontinvaraaja ei ole voinut ennakoida neuvottelujen alkaessa ja ensimmäisiä tontinhankintalaskelmia tehtäessä. Näin ollen asiassa esitetään, että tontin hinta määräytyy tältä osin aiemmin noudatetun käytännön mukaisesti niin, että yli 15 m²:n ylittävältä osalta ei porrashuoneita lasketa osaksi tontin rakennusoikeutta, jolloin tältä osin ei myöskään peritä kauppahintaa.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, olisi kaupungilla lisäksi oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Tontille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitulojen osalta ei esityksen mukaan peritä kauppahintaa. Tätä on pidettävä perusteltuna ottaen ensinnäkin huomioon liikenneterminaalin rakennusteknisesti haastava ja tavanomaisesta poikkeava toteutusratkaisu ja rakentamisen



kustannuksia lisäävät vaikutukset sekä terminaalin toiminnasta asumiselle aiheutuvat haittavaikutukset. Toiseksi kyse on tiloista, joille ei ole odotettavissa liiketaloudellista tuottoa, sillä tilat luovutetaan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen hallintaan niiden rakentamiskustannusten mukaisesti määräytyvään hankintahintaan.

Esityksen mukaan hinnoiteltuna tontin tai tonttien kauppahinta tulisi olemaan arviolta noin 3,2 milj. euroa riippuen mm. toteutettavan liike-, toimisto ym. tilojen kerrosalan määrästä.

Liikenneterminaalin ym. tilojen hankinta HKL:lle

Asemakaavan muutoksen mukaan tontille 31039/1 tulisi toteuttaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen metron liityntäliikenteen bussiterminaali aputiloineen. Asemakaavassa bussiterminaalin kerrosalaksi on osoitettu 490 k-m². Edelleen kaavamääräysten mukaan linja-autojen kuljettajille on osoitettava tarvittavat tauko- ja aputilat rakennuksen ensimmäisestä tai toisesta kerroksesta.

YIT, HKL ja kiinteistöviraston tonttiosasto ovat neuvotelleet tontille 31039/1 toteutettavien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen toteuttamisesta sekä hankinnasta. Neuvottelutuloksen mukaan YIT toteuttaa liikenneterminaali- ym. tilat tontille rakennettavan asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä ja perii tilojen rakentamisesta aiheutuneet todelliset toteutuskustannukset HKL:lta. Tilat luovutetaan HKL:n hallintaan joko osakeluovutuksin tai muulla tavalla, josta HKL ja YIT sopisivat keskenään.

Neuvottelutuloksen perusteella esitetään, että linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu hankintahinta tai vaihtoehtoisesti niiden käyttö-/hallintaoikeuden yhteenlaskettu hankintahinta on enintään 2 300 000,00 euroa (alv. 0 %). Neuvoteltu hinta perustuu ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan kustannusarvioon liikenneterminaalitilojen toteuttamisesta. Muilta osin HKL ja YIT sopisivat osakkeiden luovutuksesta tai tilojen muusta luovutustavasta sekä periaatteista tarkemmin keskenään.

Lopuksi

Esitetty ratkaisu tuottaa kaupungille myyntituloja, mikä osaltaan toteuttaa talousarviotavoitetta. Samalla saadaan toteutukseen osa länsimetroa palvelevasta liikenneterminaalista aputiloineen.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



09.11.2015

Kaj/4

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12348

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

HKL
Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 486

HEL 2015-011520 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 61/672 493, Lauttasaarentie 25

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 mukainen Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontti 1 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tuleva tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 300 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.



Tontille (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavalle tontille/tonteille toteutettavien liike-, myymälä-, toimisto-, sosiaali- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 450 euroa/k-m² 31.12.2016 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen. Kauppahintaa ei peritä myöskään siltä osin kuin porrashuoneiden pinta-ala ylittää 15 m².

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2017 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvälle kauppahinnalle maksetaan korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Lopuksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, ettei tontille (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavalle tontille/tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen osalta perittäisi kauppahintaa.

B

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL) oikeutetaan ostamaan tontille (AK) 31039/1 tai siitä muodostettavalle tontille/tonteille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, tai muulla tavoin hankkimaan edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden, seuraavin ehdoin:



09.11.2015

Kaj/4

1

Linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko- ja aputilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu hankintahinta tai vaihtoehtoisesti edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden yhteenlaskettu hankintahinta on enintään 2 300 000,00 euroa (alv. 0 %).

Muilta osin edellä mainittujen osakkeiden hankinnan periaatteista tai edellä mainittujen tilojen muusta hankintatavasta ja hankinnan periaatteista sovitaan tarkemmin tontin 31039/1 varauksensaajan (YIT Rakennus Oy) ja HKL:n kesken.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi