



30.09.2019

Asia/11

§ 662

Asuinkerrostalotontin myyminen Kalasataman Sompasaaresta (tontti 10634/2)

HEL 2019-007549 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myydä Helsingin Sörnäisten Kalasataman Sompasaareen sijoittuvan korttelin 10634 asuinkerrostalotontin 2 tai siitä muodostettavat tontit Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5:lle tai Lumo Kodit Oy:n määräämälle yhtiölle liitteen 1 mukaisen kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tai tämän valtuuttama tekemään kauppakirjaan vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemankaavan muutos 12200

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot



Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014, 268 § hyväksynyt Sörnäisten sata-
ma-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutoksen nro 12200, joka on
tullut voimaan 10.10.2014. Asemakaavan muutoksen mukaan tontit
10634/1–4 ovat viisi–kaksitoistakerroksisten asuinkerrostalojen kortte-
lialuetta (AK, V– XII). Lisäksi kaavaan on merkitty enintään kaksitoista-
kerroksinen erityisasumisen tontti (AKS) 10633/3 ja enintään kolmiker-
roksinen yleisten rakennusten tontti (Y) 10636/2.

AK-korttelialueella rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa
olla liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tilo-
ja. Lisäksi kaavaan on merkitty asuntokortteleiden keskelle asumista
palvelevat yhteiskäyttöiset tontit (AH), jotka on rakennettava yhtenäisen
suunnitelman mukaan. Mainituille tonteille saa rakentaa autopaikkoja ja
huoltotiloja viereisten korttelialueiden käyttöön pihakannen alle. Piha-
kannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja. Lisäksi yhteispihatonteille
saa rakentaa kunnallisteknisiä johtoja.

Asuntokortteleiden pohjoispuolelle on merkitty maantasoiset autopaik-
katontit (LPA) 10639/1 ja 10640/1. Autopaikkojen vähimmäismäärä on
asungerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120
k-m² tai 0,6 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta 20 % pie-
nempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Erityisasumisen korttelia-
lueella/opiskelija-asunnoissa 1 ap/400 k-m².

Tontille 10634/2 on merkitty rakennusoikeutta 4 000 k-m². Tontti on
merkitty 13.1.2018 kiinteistörekisteriin ja sen pinta-ala
on 1 243 m². Osoite on Fregatti Dygdenin kuja 5.

Sijaintikartta on liitteenä 2 ja asemakaava liitteenä 3.

Vuokrausperiaate- ja varauspäätös

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016, 181 § hyväksyä Kalasataman
Sompassaaren asuinkerrostalotontille (AK) 10634/2 vuokrausperiaat-
teet. Tonttiin ei kohdistunut varausta vuokrausperiaatteita määrittäes-
sä.

Kaupunginhallitus on vuokrausperiaatteiden vahvistamisen jälkeen
päättänyt 28.11.2016, 1081 § varata asuinkerrostalotontin (AK)
10634/2 VVO Kodit Oy:lle (nyk. Lumo Kodit Oy) vapaarahoitteisten
vuokra-asuntojen sekä kehittyvä kerrostalo hankkeen suunnittelua var-
ten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työ-
ryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyöta-
hojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hank-



- keen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 7.2.2018, 29 § päättänyt vuokrata Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5:lle (Y-tunnus 2851158-2) tontin 10634/2 rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.2018–28.2.2019. Vuokrausta on jatkettu asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksellä 2.7.2019, 195 §.

Maaperätiedot

Tontin maaperä on sillä aiemmin harjoitetun satamatoiminnan sekä maantäyttöjen johdosta pilaantunut. Tontin maaperä puhdistetaan ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen myöntämän kunnostuspäätöksen 25.3.2015, 38 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon. Kaupunki maksaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut kaupunkirakennuksen mukaisin ehdoin, jolloin puhdistustoimenpiteissä ja kustannustenjaossa noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita.

Suunnitelmat ja rakentamisaikataulu

Hanke toteutetaan SunZEB (SunZeroEnergyBuilding) -ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla. Konsepti mahdollistaa tavallista suuremmat ikkunapinnat asumismukavuudesta tinkimättä. Auringosta rakennuksille aiheutuva ylälämpökuorma hyödynnetään kaukojäähdytysjärjestelmän avulla Helsingin kaukolämpöverkossa. Toisaalta talviaikaan matalalta tuleva auringon säteily lämmittää tiloja ja tuo runsaasti luonnonvaloa asuntoihin. Hankkeen tavoite on etsiä ratkaisuja lähes nollaenergiarakentamisen toteuttamiseen.

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on 27.2.2018 hyväksynyt varausehtojen edellyttämällä tavalla SunZEB-tutkimussuunnitelman. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 18.1.2019, jonka mukaan toteutettava asuin-kerrosala on 4 000 k-m².

Hankkeen rakennuttajana on Lumo Kodit Oy (entinen VVO Kodit Oy). Rakentamistoimenpiteet ovat alkaneet elokuussa 2019.

Kaupungin ja Lumo Kodit Oy:n välillä on sovittu menettelystä, jonka mukaan vuokralainen oikeutetaan vuokrasopimusjärjestelyin aloitta-



maan tontilla 1.8.2019 rakentamistoimenpiteet siihen saakka, kunnes tontin kauppakirja allekirjoitetaan. Tontista peritään 1.8.2019 alkaen kuukausittain vuokraa myyntiin saakka.

Tontin myyminen ja kauppahinnan määräytyminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § päättänyt Helsingin kaupungin tontinluovutusta koskevista linjauksista sekä niitä tarkentavista soveltamisohjeista. Nyt kyseessä olevan tontin varauspätös on tehty marraskuussa 2016, eli ennen uusien tontinluovutuslinjausten vahvistamista. Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden vuoksi on tärkeää, ettei uusia linjauksia sovelleta taannehtivasti. Linjaukset ja olemassa olevat tontinluovutuskäytännöt eivät lähtökohtaisesti saa muuttua kesken vireillä olevien hankkeiden suunnittelun. Tämän vuoksi ja hankkeen toteuttamisen edistämiseksi esitetään, että sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti myydään varauspäätöksen mukaisesti.

Kauppahinta on 6 milj. euroa. Kauppahinnan esitetään määräytyvän toteutettavan asuinkerrosalan 4 000 k-m²:n ja mainitun asuinrakennusosikeuden yksikköhinnan 1 500 euroa/k-m²:n mukaan. Kauppahintaa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m²:n ylittäviltä osin (ns. porrashuonevähennys), mikä on huomioitu mainituissa kerrosalämäärissä ja kauppahinnassa.

Kauppahinnan muodostumiseen vaikuttaa oleellisesti viereisten tonttien 10637/1–4 huhtikuussa 2018 päättyneestä hintakilpailusta (ostotarjouskilpailusta) saadut tarjoukset (vertailuhinnat). Lisäksi tontin arvosta on pyydetty ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto. Kauppahintaa voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä sekä vastaavan käypää arvoa ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja markkinaolosuhteet.

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusosikeuden ylistysten perusteella, mikäli tontille toteutetaan asuintilaa enemmän kuin 4 000 k-m² ja/tai tämän lisäksi muuta pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden mynnistä, silloin kun luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017, 865 § päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonai-



30.09.2019

Asia/11

sarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun sopimuksen arvo ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Arviokirja

Arviokirja on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemankaavan muutos 12200

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.08.2019 § 360

HEL 2019-007549 T 10 01 01 01

Fregatti Dygdenin kuja 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:



30.09.2019

- kaupunki myy Helsingin Sörnäisten Kalasataman Sompasaareen sijoittuvan korttelin 10634 asuinkerrostalotontin 2 (pinta-ala 1 243 m², os. Fregatti Dygdenin kuja 5) tai siitä muodostettavat tontit Asunto Oy Helsingin Fregatti Dygdenin kuja 5:lle tai Lumo Kodit Oy:n määräämälle muulle yhtiölle vähintään 6 000 000 euron kauppahinnasta liitteen 1 mukaisin kauppakirjaluonnoksen ehdoin, kaupungin käyttämin kiinteistökaupan tavanomaisin ehdoin ja toimivaltaisen viranhaltijan päättämin lisäehdoin
- tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan tekemään edellä mainittuun kauppakirjaluonnokseen vähäisiä muutoksia
- tonttipäällikkö tai tämän valtuuttama oikeutetaan allekirjoittamaan edellä mainitun kauppakirjaluonnoksen perusteella tehtävä kauppakirja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi