



23.03.2015

Kaj/6

§ 297

V 8.4.2015, Kilpailun perusteella luovutettavaksi varattujen tonttien myyminen ja vuokraaminen Kalasatamasta (Sörnäinen, Verkkosaari, tontit 10600/1 - 6)

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle 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 1 tai siitä muodostettavat tontit Sato Oyj: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 10600 tontit nro 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus 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.

C



Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan Sato Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävän kohdissa A ja B mainittuja tontteja ja niiden rakentamista ym. koskevan toteutussopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään sen mukaisen sopimuksen.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontit nro 2 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäntelyä koskevia ehtoja.



23.03.2015

Kaj/6

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Sato Oyj)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Skanska Talonrakennus Oy)
- 3 Toteutussopimus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Perustelumuiotio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Sato Oyj

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 3

Skanska Talonrakennus Oy

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Verkkoosaaren 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 (hakumenettelyn) 27.6. - 15.10.2013.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (636 §) hakumenettelyn perusteella valita asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 mukaisten tonttien (AK) 10600 / 1 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaan lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n, ja vastaavasti saman

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



korttelin tonttien (AK) 2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi niille parhaan lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n.

Valinnat tapahtuivat ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteinä 1 ja 2 olevat kiinteistökaupan esisopimukset ja liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen, joiden ehtoja yhtiöt sitoutuvat noudattamaan tonttien varausehtoina.

Koska tonttien vuokrausperusteiden hyväksyminen samoin kuin tonttien myymisestä sopiminen kuuluvat tässä kaupunginvaltuuston päätettäväksi, nyt ehdotetaan, että kiinteistökaupan esisopimukset ja toteutussopimus hyväksytään ja oikeutetaan 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 neuvottelumenettelyyn.

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 korttelien 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.

Hakumenettelyssä 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 Oyj: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 toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset. Asemakaavan muutosluonnoksen 3.3.2011 edelleen kehittäminen on ollut tarpeen muun ohella toteutussopimusten ja/tai kiinteistökauppojen esisopimusneuvotteluiden edistämiseksi.

Hakumenettelyn lopputulos

YIT Rakennus Oy:n ja Westpro cc Oy:n osalta kiinteistölautakunta päätti 13.11.2014 (550 §) hakumenettelyn ratkaisusta. Näiden yhtiöiden on neuvottelujen lopputuloksen mukaisesti tarkoitus rakentaa tonteille 10600/7 ja 10601/1 yhteensä asuintilaa 26 800 k-m² ja liiketilaa 1 000 k-m². Tontit on tarkoitus myydä yhtiöille arviolta noin 23 miljoonan euron kauppahinnasta. Näitä tontteja koskevat kiinteistökaupan esisopimukset ja toteutussopimus esitellään valtuustolle omana asianaan.

Sato Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n osalta kiinteistölautakunta hyväksyi hakumenettelyn ratkaisun 18.12.2014 (636 §). Siinä lautakunta valitsi tonttien 10600/1 ja 5 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n, ja tonttien 10600/2, 3, 4 ja 6 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n. Päätös tehtiin ehdolla, että valtuusto hyväksyy tontteja koskevan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimukset. Ehdotus koskee näiden tonttien luovutusehtoja.

Kumppanuuskaavoitus

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 mukaan kortteleihin 10600 ja 10601 toteutetaan asuintilaa 58 600 k-m² ja liiketiloja 1 800 k-m². Sato Oyj ja Skanska Talonrakennus Oy toteuttavat mainitusta määrästä suunnitelmien mukaan asuintilaa 31 800 k-m² ja liiketilaa 800 k-m². Kysymys on siten huomattavasta hankekokonaisuudesta.

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.

Toteutussopimus

Hakumenettelyn ratkaisun perusteella on neuvoteltu toteutussopimus Sato Oyj:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja kaupungin kesken, ja sitä vastaavat kiinteistökaupan esisopimukset.

Toteutussopimuksella sovitaan tonttien myynnin ja vuokrauksen keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja yhtiöiden välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista tarjouspyynnön ja neuvottelujen mukaisesti.

Toteutussopimuksella sovitaan siten kaupungin ja Sato Oyj:n välillä yhtiön velvollisuudesta ostaa tontti 10600/1 sekä vuokrata pitkäaikaisesti tontti 10600/5. Vastaavasti toteutussopimuksessa sovitaan kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä Skanskan velvollisuudesta ostaa tontit 10600/3, 4 ja 6 sekä vuokrata pitkäaikaisesti tontti 10600/2.

Toteutussopimuksella sovitaan myös siitä, että tonttien myynnistä tehdään maakaaren muotomääräysten mukaiset kiinteistökauppojen esisopimukset, joiden perusteella tehdään lopulliset kauppakirjat. Tonttien vuokraamisesta tehdään lyhyt- ja pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Sato Oyj:lle toteutettavaksi luovutettavat tontit

Tontti 10600/1

Neuvottelutulokseen perustuvien toteutus- ja esisopimusten mukaan Sato Oyj rakentaa tontille 10600/1 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja vähintään 5 530 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 4 996 k-m²). Tontti ehdotetaan myytäväksi kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käyviä yksikköhintoja 1 000 euroa/k-m² tai 900 euroa/k-m² riippuen siitä, toteutetaanko alueelle kanavaa tai muuta vesiaihetta.

Ostajalla on oikeus vähentää kauppahinnasta ostajan vastuulle kuuluvia tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisiä kanavarakenteista tai vastaavasta vesiaiheesta, tukimuurista ja paalulaatasta aiheutuvia kustannuksia.

Mainitut vähennykset hyväksytään ainoastaan siinä tapauksessa, että mainittujen rakenteiden toteuttaminen on objektiivisesti arvioiden välttämätöntä. Ottaen huomioon mainitut vähennykset tontin 10600/1 kauppahinta on arviolta noin 3 - 3,5 miljoonaa euroa.



Tontti 10600/5

Sato Oyj toteuttaa tontille 10600/5 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin vähintään 4 300 k-m² ja kr-tilaa vähintään 250 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 4 116 k-m² ja 250 k-m²). Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.

Skanska Talonrakennus Oy

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Skanska Talonrakennus Oy rakentaa seuraaville tonteille:

Tontti 10600/2

Skanska rakentaa tontille 10600/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin vähintään 3 610 k-m² ja liiketilaa vähintään 150 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 3 395 k-m² ja 150 k-m²). Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka.

Tontti 10600/3

Skanska rakentaa tontille 10600/3 vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 4 380 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 4 124 k-m²). Yhtiö ostaa tontin 10600/3 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 000 euroa/k-m². Ottaen huomioon edellä tontin 10600/1 kohdalla mainitut vähennykset tontin 10600/3 kauppahinta on arviolta noin 2,5 - 3 miljoonaa euroa.

Tontti 10600/4

Skanska rakentaa tontille 10600/4 vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 8 010 k-m² ja liiketilaa vähintään 120 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 7 248 k-m² ja 120 k-m²). Yhtiö ostaa tontin 10600/4 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 200 euroa/k-m². Ottaen huomioon edellä tontin 10600/1 kohdalla mainitut vähennykset tontin 10600/4 kauppahinta on arviolta noin 7 miljoonaa euroa.

Tontti 10600/6

Skanska rakentaa tontille 10600/6 vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään 5 970 k-m² ja liiketilaa vähintään 280 k-m² (porrashuonevähennys huomioiden 5 557 k-m² ja 280 k-m²). Yhtiö ostaa tontin 10600/6 kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 925 euroa/k-m². Ottaen huomioon edellä tontin 10600/1 kohdalla mainitut vähennykset tontin 10600/6 kauppahinta on arviolta noin 5 miljoonaa euroa.



Tontit ilmenevät liitteenä 4 olevasta kartasta.

Ratkaisun arviointia

Edellä mainittuja 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. Tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisiä kustannuksia aiheutuu tonteille kanavan tai vastaavan vesiaiheen, kuivakanavan, tukimuurin ja paalulaatan toteuttamisesta.

Samoin ehdotetut vuokrauserusteet vastaavat kohtuullista käypää tasoa.

Kaupunki tulee saamaan hakumenettelyn tuloksena koko kohdealueen tonttien myyntihintana noin 40 miljoonaa euroa, sekä Hitas-tonttien osalta vakaata vuokratuloa. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen alueelle asetetut suunnittelu-, kehittämis- ym. tavoitteet ja tukevan samalla hyvin talousarviossa asetettuja maanmyyntitavoitteita

Päätösten sisältö ja toimeenpano

Kaupunginvaltuustolle toimivaltaisena elimenä ehdotetaan nyt, että se hyväksyisi hakumenettelyn ratkaisun edellytyksenä olevat kiinteistökaupan esisopimukset ja toteutussopimuksen sekä vuokrattavaksi ehdotettavien tonttien vuokrauserusteet. Samalla kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan vuokrattavaksi esitetyt tontit sekä tekemään tarvittavat esisopimukset ja niiden mukaiset lopulliset sopimukset.

Lopulliseksi kauppahinnaksi arvioidaan suunnitelmien täsmennyttyä muodostuvan yhteensä noin 18 miljoonaa euroa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnat kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät ostajille.

Hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset suunnitelmat sekä laadittu kumppanuuskaavoituksena asemakaavan muutosehdotus, johon tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan.

Verkkosaaren eteläosan kortteleiden rakentamisen on tarkoitus alkaa mahdollisimman pian asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi ja muiden rakentamedellytysten täytyttyä. Rakentaminen alkaa alueella arviolta vuonna 2017. Alueen rakentaminen kestää esityksen kohteena olevien tonttien osalta yhteensä noin 9 vuotta.



23.03.2015

Kaj/6

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

Esittelijän tarkemmat perustelut

Esittelijän tarkemmat perustelut kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle tehdyistä esityksistä ilmenevät liitteenä 5 olevasta perustelumuistiosta.

Lopuksi

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 (Sato Oyj)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Skanska Talonrakennus Oy)
- 3 Toteutus sopimus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Perustelumuistio

Otteet

Ote

Sato Oyj

Skanska Talonrakennus Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 3

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

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



Kiinteistölautakunta 18.12.2014 § 636

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

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

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (Kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunniteltujen tonttien (AK) 1 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n (Y-tunnus 0201470-5) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato Oyj sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (Kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunniteltujen tonttien (AK) 2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainittu tontti 10600/1 tai siitä muodostettavat tontit Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan



tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut tontit 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa A mainittu tontti 10600/5 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tontin 10600/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen



23.03.2015

Kaj/6

elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä nro 2 olevan toteutus sopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäntelyä koskevia ehtoja.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa B mainittu tontti 10600/2 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tontin 10600/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2



23.03.2015

Kaj/6

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäntelyä koskevia ehtoja.

G

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

H

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontit 10600/1 ja 5 esitetään luovutettaviksi 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 aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti kiinteistökauppojen esisopimusten kanssa. Skanska Talonrakennus Oy:n ja Sato Oyj:n tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sopimukset hyväksynyt.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437



23.03.2015

Kaj/6

sami.haapanen(a)hel.fi
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

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