



4

Tontin (kerrostalo) myyminen Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:lle (Vuosaari, Rastila, tontti 54003/2)

HEL 2014-012368 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 93/676 506, Retkeilijänkatu 1

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää myydä Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:lle (Y-tunnus 2172886-9) liitteestä nro 3 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukaisen Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54003 tonttia nro 2 vastaavan alueen (pinta-ala noin 696 m², osoite Retkeilijänkatu 1), joka muodostuu yleisestä alueesta 91-54-9901-0, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten jäljempänä olevin sekä muutoin liitteen nro 4 mukaisin ehdoin:

1

Kauppahinta on 1 886 880 euroa (480 euroa/k-m² x 3 931 k-m²).

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin mainittu suoritus on tehty.

2

Tontin kauppakirja allekirjoitetaan aikaisintaan tonttia koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 tai vastaavan sisältöisen poikkeamispäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun tonttia koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12295 tai vastaavan sisältöinen poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

3

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa mainittuun määräaikaan saakka. Mikäli myyjä myöntää ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä kaupan tekemiseen lisää aikaa, kauppahintaa tarkistetaan määräajan jälkeisestä päivästä alkaen kaupantekopäivään saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.



4

Tonttia koskevaa kauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin.

5

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut Vuosaaren Rastilan liike- ja toimistorakennusten tontin 54003/1 Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeen suunnittelua varten.

Tontille on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka mukaan liike- ja toimistotontti 54003/1 muuttuisi asuntotontiksi 54003/2. Tontin varauksensaaja/yhteistyökumppani on myös hakenut tonttia koskevaa poikkeamispäätöstä, jolla mahdollistettaisiin tontin toteuttaminen kaavamuutoksen mukaisesti.

Kaupan kohde on kaavamuutoksen mukainen asuntotontti 54003/2. Tontti myydään Fira Oy:n yhteistyökumppanille Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:lle (osakekannan omistaa VVO Kodit Oy).

Esitettyjen ehtojen mukaan tontille on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tontti on pidettävä vuokra-asutuksessa 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Vuokra-asumiseen tulee liittää mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita. Palvelumahdollisuus on pidettävä yllä viisi vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Kauppahinnaksi esitetään 1 886 880 euroa (480 euroa/k-m² x 3 931 k-m²). Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan ilmoitettua enemmän rakennusoikeutta.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 22.4.2014 (482 §) varata Fira Oy:lle Rastilan liike- ja toimistotontin (K) 54003/1 ja matkailua palvelevan tontin (KL-2) 54001/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeiden suunnittelua varten.

Varauspäätöksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä senioreille ja vanhuksille suunnattuna vuokra-



asuntotuotantona, johon liittyy asukkaiden mahdollisuus ostaa asumista tukevia palveluja.

Varauspäätöksen ehtona oli lisäksi, että tonttien 54003/1 ja 54001/1 autopaikat tulee sijoittaa lähellä sijaitsevaan yksityiseen pysäköintilaitokseen. Varauksensaajan velvollisuutena on ollut vastata osaltaan siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat. Kyse on siten ollut useaa tonttia koskevan kokonaisjärjestelyn toteuttamisesta.

Varauspäätöksen muutos ja yhteistyökumppanin hyväksyminen

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 3.11.2014 (238 §) varauksensaajan 30.10.2014 päivätyn hakemuksen perusteella tarkistaa edellä mainittua kaupunginhallituksen varauspäätöstä siten, että tontti tulee toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Vuokra-asuntoja ei tarvitse kaupunginhallituksen päätöksestä poiketen suunnata tietyille asukasryhmälle. Hankkeen toteuttajan tulee kuitenkin liittää vuokra-asumiseen mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita ja tiedottaa palvelumahdollisuudesta asukkaille.

Samalla tonttiosaston osastopäällikkö päätti hyväksyä varauksensaajana olevan Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi Asunto Oy Helsingin Viuhkan (yhtiön nimi muuttunut Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1:ksi).

Lyhytaikainen vuokraus

Maanluovutustoimiston toimistopäällikkö päätti 28.11.2014 (282 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Viuhkalle (nykyisin Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1) tontin 54003/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2014 - 31.5.2015.

Vuokra-aluetta on tämän jälkeen muutettu asuntotonttitoimiston toimistopäällikön päätöksellä 28.1.2015 (20 §) siten, että vuokrauksen kohteena on asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukaisen korttelin 54003 ohjeellista kaavatonttia 2 vastaava alue. Tämä on rakennusluvan myöntämisen edellytys.

Asemakaava, poikkeamispäätös ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11685 (lainvoimainen 7.11.2008) mukaan tontti 54003/1 kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K).



Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.10.2014 (299 §) hyväksymän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12295 mukaan liike- ja toimistotontti 54003/1 muuttuisi asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontiksi 54003/2.

AK-tontin 54003/2 rakennusoikeus olisi 4 200 k-m². Tontin pinta-ala on 696 m² ja osoite Retkeilijänkatu 1.

Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1 on hakenut poikkeamispäätöstä, jolla mahdollistettaisiin mainittua kaavamutosta ennakoiden tontin toteuttaminen sille varattuun tarkoitukseen. Poikkeamisesta ei ole vielä päätetty.

Maaperä

Kaupun kohteena olevalla tontilla ei käytettävissä olevien tietojen mukaan ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli tontille rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, määräytyy kaupungin vastuu vakiintuneesti noudatetun käytännön mukaisesti. Kaupungin vastuu on lähtökohtaisesti voimassa viisi vuotta kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ostohakemus, suunnitelmat ja piirustusten hyväksyminen

Asunto Oy Helsingin Retkeilijänkatu 1 on toimittanut 19.2.2015 päivätyn hakemuksen suunnitellun tontin 54003/2 ostamisesta.

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimien suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan 82 kpl vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asunnot ovat yksiöitä ja kaksioita ja niiden keskipinta-ala on 39,5 m². Lisäksi rakennuksessa on yksi liiketila, jonka pinta-ala on 80,5 m².

Hyväksytyjen piirustusten mukaan tontille 54003/1 toteutettava asumiseen käytetty rakennusoikeus on 4 365 k-m² ja liiketilan 104 k-m². Kerrosalaa toteutetaan kokonaisuudessaan siten 4 468,5 k-m².

Ostaja/varauksensaaja on toimittanut tonttiosastolle kerrosalalaskelman, jossa edellä mainitusta kokonaiskerrosalasta (4 468,5 k-m²) on vähennetty kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävä osa. Näin laskettuna tontin pääkäyttötarkoituksen kerrosalaa toteutetaan 3 931 k-m².

Autopaikkojen järjestäminen pysäköintilaitokseen

Varauspäätöksen edellyttämän autopaikkojen järjestämistä koskevan selvityksen mukaan LPA-tontilla 54002/1 sijaitsevaan



pysäköintilaitokseen sijoitetaan tonttia 54003/1 (suunniteltu tontti 54003/2) palvelevat 30 autopaikkaa.

Varauksensaaja on toimittanut osana selvitystä lisäksi AK-tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 sekä LPA-tontin 54002/1 välillä tehdyn sopimuksen. Sopimus koskee mainittujen asuntotonttien velvoiteautopaikkojen järjestämistä ja sen edellyttämää pysäköintilaitoksen korottamista.

Autopaikkojen järjestämistä koskeva velvoite sisällytetään myös asuntotonttia 54003/2 koskevaan kiinteistön kauppakirjaan.

Kauppahinta

Kauppahinnan perusteena olevaksi rakennusoikeuden yksikköhinnaksi sekä asuin- että liiketilan osalta esitetään 480 euroa/k-m². Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja sekä tontille toteutettavan rakennusoikeuden mukaan.

Tontin varauksensaajana oleva Fira Oy on esittänyt selvityksen (19.2.2015) tontin ja rakennuksen vaikeustekijöistä. Näitä ovat esimerkiksi kaivut ja täytöt metroaseman vieressä, metroliikenteestä johtuva runkomelu ja liikenteen vaatima tärinävaimennus. Yhteensä vaikeustekijöistä koituu tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräisiä kustannuksia 542 460,75 euroa.

Saadusta selvityksestä on pyydetty kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto. Sen mukaan selvitystä voidaan pitää uskottavana.

Kustannukset on huomioitu kauppahinnan perusteena olevaa yksikköhintaa määriteltäessä. Hinnassa on lisäksi huomioitu hyvin korkea tonttitehokkuus (noin $e = 6,42$), jonka vuoksi tontille ei rakentamisen jälkeen jää käytännössä piha- tai oleskelu-alueita. Tämä vuoksi tontti soveltuisi siten hyvin huonosti esimerkiksi omistusasuntotuotantoon, ja tontin rakentaminen on työmaajärjestelyjen osalta hyvin haastavaa.

Tontille toteutetaan asuintilaa 4 365 k-m² ja liiketilaa 104 k-m². Yhteensä kerrosalaa toteutetaan siten 4 468,5 k-m².

Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa (ns. porrashuonevähennys). Siten kauppahinnan perusteena oleva kerrosala on mainittu vähennys huomioiden 3 931 k-m². Mainittu ehto perustuu siihen, että asemakaavojen laatimiskäytäntö on muuttunut hakumenettelyn aikana siten, että pääkäyttötarkoituksen



mukaiseen kerrosalamäärään lasketaan mukaan porrashuoneet kokonaisuudessaan aikaisemman 15 k-m²:n (tai 20 k-m²) asemesta.

Tontin kauppahinnaksi esitetään edellä mainitun perusteella 1 886 880 euroa (3 931 k-m² x 480 euroa/k-m²).

Kauppahintaa voidaan pitää käypänä ottaen huomioon rakentamiseen liittyvät vaikeustekijät, tontin sijainti sekä käyttötarkoitukselle kauppakirjassa asetetut velvoitteet.

Lisäkauppahinta

Tontille ei ole vielä myönnetty rakennuslupaa eikä toteutettavaa kerrosalaa ole voitu siten vielä luotettavasti todentaa. Tämän vuoksi kaupungilla olisi esityksen mukaan oikeus periä tontista lisäkauppahintaa. Oikeus lisäkauppahintaan on olemassa myös missä tahansa muussa tilanteessa myöhemminkin, jos tontille toteutetaan alkuperäistä suunnitelmaa enemmän kerrosalaa.

Lisäkauppahintaa perittäisiin, mikäli lainvoimaisen rakennusluvan mukaan tontille toteutetaan porrashuonevähennys huomioiden enemmän kuin nyt ilmoitettu 3 931 k-m².

Oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siihen saakka, kunnes rakennusluvan mukainen rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Lisäkauppahintaa peritään 480 euroa/k-m².

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään muun muassa tontin käyttötarkoitusta koskevat ehdot.

Ostajan on toteutettava tontille vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa. Ostajan tulee liittää vuokra-asumiseen mahdollisuus ostaa kotihoidon palveluita ja tiedottaa palvelumahdollisuudesta asukkaille. Palvelumahdollisuus tulee pitää yllä viisi (5) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Muutoin ehdot ovat vakioluonteisia.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Kiinteistölautakunnan toimivalta



Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa korkeintaan 2 miljoonaa euroa. Esitetty kauppahinta on 1 886 880 euroa.

Kiinteistölautakunta on siten toimivaltainen päättämään tontin 54003/2 myymisestä.

Lopuksi

Esittelijä pitää tontin myyntiä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Po. tontin myynti mahdollistaisi vuosia rakentamatta olleen vanhan liiketontin toteuttamisen asuntoina, jotka sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Tontin rakentuminen edistää Rastilan metroaseman ympäristön saattamista valmiiksi. Tontin myynti edistää osaltaan kiinteistötoimelle vuodelle 2015 asetettujen maanmyyntitavoitteiden (100 milj. euroa) toteutumista.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Hakemus tontin ostamisesta 19.2.2015
- 3 Kauppakartta
- 4 Kaupan ehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Rakentaja

Kv/To

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Liite 4

Liite 3

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta

Liite 3

Liite 4



5.3.2015

To/4

Kv/Ha

Liite 3

Liite 4