



§ 405

Asuntotontin (2 000 k-m²) myynti Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6:lle (Suutarila, Siltamäki, tontti 40176/8)

HEL 2015-009962 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 129/683 499, Pertunpellontie 6

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6:lle (y-tunnus 2172884-2) Helsingin kaupungin 40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40176 tontin nro 8 (kiinteistötunnus 91-40-176-8, pinta-ala noin 2 340 m², osoite Pertunpellontie 6) 1 280 000 euron kauppahinnalla liitteenä 1 olevan kauppakirjan mukaisesti sekä seuraavin ehdoin:

1

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2015, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Kaupanteossa noudatetaan edellä mainittua kauppahintaa 31.12.2015 saakka. Mikäli kaupunki myöntää ostajalle kaupan tekemiselle asetettuun määräaikaan pidennystä, kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2016 alkaen kaupantekopäivään saakka kolmella prosentilla vuodessa.

2

Kaupunki ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua siitä, että päätös kiinteistön myynnistä oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai sen lainvoimaistuminen viivästyy.

Lautakunta päätti lopuksi oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa liitteenä olevaan kauppakirjaan vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi



17.09.2015

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

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12243
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 3
Liite 1
Liite 1

Kv
Muut

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suutarilan Siltamäen asuinkerrostalotontti 40176/8 on varattu VVO Kodit Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti tulee toteuttaa kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhdessä viereisen tontin 40176/9 kanssa. VVO Kodit Oy:n omistama Asunto Oy Pertunpellontie 8 omistaa em. tontin 40176/9.

Tontti 40176/8 on nyt tarkoitus myydä VVO Kodit Oy:n omistamalle Asunto Oy Pertunpellontie 6:lle.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Suutarilan Siltamäen tontin 40176/8 VVO Kodit Oy:lle (y-tunnus: 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ostamaan tontin viimeistään 6 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.



17.09.2015

- Tontti myydään käypään arvoon, joka määritellään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kokonaisuutena yhdessä tontin 40176/9 kanssa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja luopuu tontin 40176/9 toteuttamisesta.

- Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen ostamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän ja 6.3.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12243 mukaan tontti 40176/8 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Tontin 40176/8 pinta-ala on noin 2 340 m² ja osoite Pertunpellontie 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.8.2015.

Energiatodistus

VVO Kodit Oy on toimittanut tonttiosastolle 6.8.2015 päivätyn energiatodistuksen, joka on laadittu rakennusvalvonnan ennakkoneuvotteluun. Selvityksen mukaan tontille 40176/8 toteutettavien rakennusten suunniteltu energiatehokkuusluokka on C siten, että rakennuksen laskennallinen kokonaisenergiakulutusluku (E-luku) on 125 kWh/m²/vuosi.



17.09.2015

Hankkeelle on ilmoitettu, ettei mainittu E-luku vastaa varausehtoja. Varausehtojen mukaan tontille 40176/8 toteutettavan rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.

Tämän vuoksi kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille (tonttiosasto) tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen/-selvityksen viimeistään, kun tontille haetaan rakennuslupaa. Em. energiatodistuksen/-selvityksen tulee täyttää varusehdoissa mainitut vaatimukset. Tonttiosasto myöntää mahdollisen poikkeamisen varausehtojen mukaisesta E-luvusta.

Maaperä

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Ostotarjous ja kauppahinta

Varausehtojen mukaan varauksensaaja (VVO Kodit Oy) on velvollinen ostamaan tontin viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaava on tullut voimaan. Asemakaavan muutoksen nro 12243 tultua lainvoimaiseksi 6.3.2015 VVO Kodit Oy:n olisi tullut varausehtojen mukaan ostaa tontti 40176/8 viimeistään 6.9.2015 mennessä.

VVO Kodit Oy on toimittanut 18.8.2015 tonttiosastolle ostotarjouksen. Tämän vuoksi asiassa voitaneen katsoa, että varausehtojen mukainen velvoite tontin 40176/8 ostamiseksi kuuden kuukauden määräajassa asemakaavan lainvoimaiseksi tulemisesta täyttyy.

Mainitun ostotarjouksen mukaan VVO Kodit Oy:n nimeämä Asunto Oy Helsingin Pertunpellontie 6 sitoutuu ostamaan tontin 40176/8 1 280 000 euron kauppahintaan. Kauppahinta vastaa 640 euron kerrosneliömetrihintaa.

Varausehtojen mukaan tontti 40176/8 myydään käypään arvoon, joka määritellään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen. Newsec Valuation Oy on laatinut tonttiosastolle markkinaperusteisen ja osa-aluejakoa noudattavan asuinkerrostalotonttien (AK) hintavyöhykekartan (Newsec Valuation Oy, 19.9.2014). Hintavyöhykekartan mukaan Suutarilan Siltamäen asuinkerrostalotonttien rakennusoikeuden keskimääräinen markkina-arvo on noin 500 euroa/k-m². Vertailun vuoksi Catella Property Oy on arvioinut 28.5.2013 Tapaninkylän AK-tonttien markkina-arvon suuruusluokaksi 450 - 600 euroa/k-m².



17.09.2015

Mainittakoon vielä, että VVO Kodit Oy osti vuonna 2015 viereisen asuinkerrostalotontin (AK) 40176/9, jolloin kauppahinta perustui tarjousta vastaavaan 640 euron kerrosneliömetrihintaan.

Tämän vuoksi tontista 40176/8 tarjotun 1 280 000 euron (640 e/k-m²) kauppahinnan voidaan katsoa täyttävän vaatimuksen tontin myymisestä käypään arvoon.

Kauppahinta perustuu asemakaavan mukaiseen kerrosalaan 2 000 k-m².

Lisäkauppahinta

Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan kerrosalaa enemmän kuin kauppahinnan perusteena oleva 2 000 k-m². Lisäkauppahintaa peritään tällöin 640 euroa/k-m².

Rakentamisvelvoite

Tontille toteutettavat rakennukset tulee rakentaa täysin valmiiksi viranomaisen hyväksymään tasoon kahden (2) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Muut ehdot

Muutoin kaupassa noudatetaan vakiintuneita ehtoja.

Toimivalta

Kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää maa-alueiden myynnistä enintään 2 000 000 euroon saakka. Koska kauppahinta on 1 280 000 euroa, lautakunta on toimivaltainen päättämään tontin 40176/8 myynnistä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kauppakirjaluonnos
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12243
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Otteet



17.09.2015

Ote
Ostaja

Kv
Muut

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
kiinteistölautakunta
Liite 1
Liite 3
Liite 1
Liite 1