§ 550
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (kerrostalo, 4 149 k-m²) myyminen Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20801/9)

HEL 2015-012564 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu 8

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 9 (kiinteistötunnus 91-20-801-9, pinta-ala 1 173 m², os. Välimerenkatu 8) Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle (Y-tunnus 1931012-1, jäljempänä: ”ostaja”) asuntotarkoituksiin jäljempänä mainituin ja liitteestä 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tontin kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 075 euroa/k-m².

Tontin kauppahinta on liiketilojen osalta 535 euroa/k-m².

Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vuokra-asuntoja yhteensä 3 691 k-m².

Tontille toteutetaan liiketiloja yhteensä 458 k-m².

Edellä mainitun perusteella tontin kauppahinnaksi muodostuu neljämiljoonaakaksisataakaksitoistatuhatta kahdeksansataaviisikymmentäviisieuroa (4 212 855,00).

2

Kaupassa noudatetaan edellä mainittua tonttikohtaista hintaa 31.12.2014 saakka. Kauppahintaa korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 1.1.2015 alkaen kaupan tekemiseen saakka kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla.

3

Ostaja maksaa tontin kauppahinnan korotuksineen kokonaisuudessaan myyjälle kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle

kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan ja korotusten tultua kokonaisuudessaan maksetuksi.

4

Myyjällä on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vuokra-asuntoja yhteensä enemmän kuin 3 691 k-m² tai liiketiloja yhteensä enemmän kuin 458 k-m².

Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta.

Samalla kiinteistölautakunta päätti todeta, ettei tontin kauppakirjaa tule allekirjoittaa ennen kuin tontin rakennuslupapiirustukset on asianmukaisesti hyväksytty kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tontin 20801-9 kiinteistökaupan ehdot (5-26)
2 Toimintaohje 28.9.2015.
3 Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistövirasto,	Esitysteksti

kaupunkimittausosasto	
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
Jätkäsaaren pysäköinti Oy	Esitysteksti
	Liite 1
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	Esitysteksti
	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

VVO Yhtymä Oyj:lle sekä SRV Yhtiöt Oy:lle on varattu 20. kaupunginosan (Länsisatama) kortteli nro 20801 asuntopainotteista energia- ja innovaatiohankekokonaisuutta varten.

VVO Yhtymä Oyj:lle varatulle tontille 20801/9 tullaan kiinteistölautakunnan varauspäätöksen 18.12.2014 (634 §) mukaisesti toteuttamaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja. Asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta hankkeen käyttöönotosta lukien. Asuntoja rakennetaan yhteensä 63 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 49,3 h-m². Tontin kauppahinnaksi esitetään 4 212 855,00 euroa, joka vastaa asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhintaa 1 075 euroa/k-m² ja liiketilojen osalta 535 euroa/k-m². Tämän lisäksi ostaja olisi velvollinen suorittamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuista korkoa kaupan tekemiseen asti.

Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2016, joten kiinteistölautakunnalle esitetään tontin myymistä.

Esittelijän perustelut

Hakemus

VVO Kodit Oy (jäljempänä myös ”VVO”) c/o Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8 (Y-tunnus 1931012-1) pyytävät 2.11.2015 päivätyllä hakemuksella, että kiinteistölautakunta myisi Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle asuntotarkoituksiin Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20801 tontin 9.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.12.2008 (1490 §) varata 31.12.2010 saakka Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle (jäljempänä ”Sitra”)

Länsisataman Jätkäsaaren aloitusalueen korttelin nro 20801 energia- ja innovaatiohanketta varten.

Varauspäätöksen muutokset

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2010 (138 §) muuttaa kaupunginhallituksen varauspäätöstä muun ohella siten, että varaus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyi Sitran lisäksi tämän valitsemille yhteistyökumppaneille SRV:lle ja VVO:lle.

Kaupunginhallitus päätti 20.6.2011 (638 §) jatkaa po. varausta entisin ehdoin 31.12.2012 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 8.4.2013 (403 §) muuttaa Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle, SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oyj:lle varattua 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelia nro 20801 koskevaa varaussopimusta (28.1.2009 ja muutos 8.4.2010) mm. seuraavasti:

- Varaussopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin SRV Yhtiöt Oy:lle sekä VVO Yhtymä Oyj:lle.

Tontinvaraus on voimassa 31.12.2014 saakka, mikäli varauksensaajat noudattavat varaussopimuksen ja varauspäätösten ehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (634 §) muuttaa VVO Yhtymä Oyj:lle varatun ja tontista 20801/1 muodostetun tontin 20801/9 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaarahoitteiseksi sääntelemättömäksi vuokra-asuntotuotannoksi 31.12.2015 asti. Lisäksi noudatetaan seuraavia varausehtoja:

- Tontti luovutetaan myymällä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita tai kaupunki toisin määrää.

Varauksensaaja on velvollinen pitämään tontille rakennettavat asunnot vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta hankkeen käyttöönotosta lukien.

Muilta osin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 17.3.2014 (64 §) vuokrata yhteisesti määräosin noin 7 112 m²:n suuruisen määräalan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisesta suunnitellusta asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontista (AL) 20801/1 (pinta-ala 7 112 m², os.

Välimerenkatu 6) SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1728244-6) (18504/22651) perustettavien yhtiöiden lukuun ja Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8:lle (Y-tunnus 1931012-1) (4147/22651) rakennusluvan hakemista varten.

Käytetty rakennusoikeuden määrä ja suunnitelmien hyväksyminen

Pääsuunnittelijan toimittaman 13.11.2015 päivätyn rakennusoikeuden käyttöä koskevan selvityksen mukaan tontille toteutettava kerrosala on asuintilojen osalta yhteensä 3 691 k-m² ja liiketilojen osalta yhteensä 458 k-m² eli yhteensä 4 149 k-m². Tontin asemakaavan sallima ja tonttijaolla vahvistettu rakennusoikeus (4 081 k-m²) ylitetään. Näin ollen tontin 20801/9 kauppahinta määräytyy toteutettavan kerrosalan mukaisesti. Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli edellä mainitut rakennusoikeuden määrät lainvoimaisen rakennusluvan mukaan ylitetään.

VVO:n on esitettävä hankkeen rakennuslupapiirustukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi, ennen kuin tonttia koskeva kauppakirja voidaan allekirjoittaa.

Hankkeen energiatehokkuus ja selvitys rakentamisessa saavutettavasta energiatehokkuustavoitteesta

Kaupunginhallituksen varausehtojen muutosta koskevan päätöksen 8.4.2013 (403 §) mukaan asuinrakennusten rakentamisessa tulee muun ohella pyrkiä paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja rakentamisessa tulee saavuttaa vähintään energiatehokkuustavoite E = 100 kWh/m², ellei kiinteistölautakunta perustellusta varauksensaajista riippumattomista syistä toisin päätä.

VVO:n toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiankulutus asuinrakennuksen osalta (E-luku) on 100 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten uudistuneiden määräysten (laki rakennuksen energiatodistuksesta, 50/2013) mukaisen energiatehokkuusluokan B vaatimukset. Tämän voidaan katsoa olevan korkeampi taso kuin vuoden 2007 määräysten (energiatodistuksesta annettu laki, 487/2007) mukaista A-energiatehokkuusluokkaa vastaava taso.

Edelleen VVO:n toimittaman 10.11.2015 päivätyn selvityksen mukaan tontille 20801/9 rakennettavaan rakennukseen tullaan mm. sijoittamaan aurinkopaneeleita, joiden avulla pyritään osaltaan paikallisesti tuotetun energian hyödyntämiseen. Lisäksi erilaisilla taloteknisillä järjestelmillä jälkimitataan huoneistokohtaisesti asukkaiden käyttämää energiaa, ja asukkaiden on mahdollista seurata kuluttamaansa energiaa

huoneistokohtaisen ohjaustaulun avulla. Näin ollen esittelijä katsoo, että varauspäätöksen vaatimukset täyttyvät tältä osin.

Edellä mainitut selvitykset ovat esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Jätkäsaaren aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontti 20801/9. Tontin 20801/9 rakennusoikeus on yhteensä 4 081 k-m².

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Autopaikat sijoitetaan Hyväntoivonpuiston alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8 on vuokrannut kaupungilta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (Tonttiosaston osastopäällikön päätös 31.10.2014, 235 §) maanalaisen määräalan pysäköintilaitoksen rakentamista varten yhdessä muiden po. pysäköintilaitokseen autopaikkoja sijoittavien yhtiöiden kanssa.

Tontin 20801/9 pinta-ala on 1 173 m² ja osoite Välimerenkatu 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.2014.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta on esityslistan liitteenä.

Maaperätiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan tontilla on harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista. Mahdollinen pilaantunut maaperä on tarkoitus puhdistaa tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä.

Myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.8.2013 (267 §) kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20801 asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen kaavatontin nro 1 tai siitä muodostettavat vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevat tontit seuraavin ehdoin:

- Tontin tai tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra- ja/tai omistusasuntojen osalta 1 075 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

- Tontille tai tonteille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä kauppahinta on 535 euroa/k-m² 31.12.2014 asti.

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

- Mikäli tontin tai siitä muodostettavien tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden tai mainitusta tonttijaosta ilmenevä rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

- Kauppahinnalle maksetaan 1.1.2015 alkaen korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

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

Samalla kaupunginvaltuusto päätti vielä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tontista (AL) 20801/1 tai siitä muodostettavista vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tulevista tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Kauppahinta

Tontin kauppahinnaksi esitetään 4 212 855,00 euroa (3 691 k-m² x 1 075 euroa/k-m² + 458 k-m² x 535 euroa/k-m²). Ostaja olisi lisäksi velvollinen maksamaan 1.1.2015 alkaen kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan kaupan tekemiseen asti.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Välimerenkatu 8 (Y-tunnus 1931012-1) on merkitty kaupparekisteriin 26.11.2004.

Lisäehdot

Tontin kauppakirjaan esitetään otettavaksi Jätkäsaaren alueella tavanomaisesti noudatettavista lisäehdoista ehdot, jotka koskevat muun muassa alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, maaperän puhdistamista, väestönsuojapaikkojen järjestämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Lisäksi ostaja olisi velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista myytävän tontin rakentamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä viereisten kiinteistöjen sekä maanalaisten hankkeiden toteuttajien kanssa.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja ja kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Tontin 20801-9 kiinteistökaupan ehdot (5-26)
2	Toimintaohje 28.9.2015.
3	Kopio asemakaavan muutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto	Esitysteksti
Kiinteistövirasto, hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2
Jätkäsaaren pysäköinti Oy	Esitysteksti Liite 1
Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy	Esitysteksti Liite 1