2
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) myymiseksi Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Vuosaari, Rastila, tontti 54001/3)

HEL 2015-012751 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 93/677 506, Karavaanikuja 2

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan myymään Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle (Y-tunnus 1816203-2) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54001 tontin 3 (kiinteistötunnus 91-54-1-3, pinta-ala noin 3 062 m², os. Karavaanikuja 2) vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen toteuttamista varten jäljempänä olevin sekä muutoin liitteen nro 2 mukaisin ehdoin:

1

Kauppahinta on 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

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

2

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tontille sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Tontille toteutettavat asunnot tulee pitää vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta tontille toteutettavien rakennusten käyttöönotosta.

3

Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.5.2016, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

4

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

5

Tontin lyhytaikainen vuokraus merkitään päättymään kauppakirjan allekirjoitusajankohtana. Ostajalle (vuokralaiselle) hyvitetään kauppakirjan allekirjoitusajankohdan jälkeiseltä ajalta mahdollisesti jo maksettu maanvuokra.

6

Kaupunki ei vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy.

7

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.

Lopuksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan tekemään tähän päätökseen vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut Vuosaaren Rastilan matkailua palvelevien rakennusten tontin 54001/1 Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankkeen suunnittelua varten. Päätöksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Tontille on laadittu asemakaavan muutos nro 12295, jonka mukaan aiempi matkailua palvelevien rakennusten tontti 54001/1 on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontista on muodostettu tontit 54001/2 ja 3.

Tontille 54001/2 toteutetaan asumisoikeusasuntoja. Tontti 54001/3 toteutetaan sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontti 54001/3 esitetään myytäväksi Fira Oy:n yhteistyökumppanille Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle

Kauppahinnaksi esitetään 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin 10 442 k-m².

Esittelijän perustelut

Hakemus

Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2 (Y-tunnus 1816203-2, c/o VVO-yhtymä Oyj) pyytää 12.1.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki ryhtyisi toimiin tontin 54001/3 myymiseksi.

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 asuinhankkeiden suunnittelua varten. Varauspäätös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Tontille 54001/1 vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

- Hankkeiden toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

- Tonteille 54001/1 ja 54003/1 vastaisuudessa toteutettavien asuntohankkeiden velvoiteautopaikat tulee sijoittaa osoitteessa Retkeilijänkatu 2 sijaitsevaan, yksityisessä omistuksessa olevaan pysäköintilaitokseen.

Varauksensaaja vastaa osaltaan myös siitä, että pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös tonttien 54008/5-8 sekä 54009/2 velvoiteautopaikat.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkojen sijoittamisesta sekä sen edellyttämästä pysäköintilaitoksen korottamisesta po. pysäköintilaitoksen omistajan sekä tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajien/toteuttajien kanssa ja edelleen suunnittelemaan ja toteuttamaan vaadittavan pysäköintilaitoksen korotuksen kaikkine siihen liittyvine toimenpiteineen kokonaisvastuuperiaatteella.

Yhteistyökumppanin hyväksyminen

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 24.6.2015 (120 §) hyväksyä tontin 54001/1 (nyk. 54001/2 ja 3) varauksensaajan Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta Aeisunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:n.

Tonttien sekä rahoitus- ja hallintamuotojen jakautuminen

Varauksen kohteena olleesta tontista on muodostettu tontit 54001/2 ja 3.

Tontin 2 toteuttaa asumisoikeustuotantona Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy sekä tontin 3 sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona VVO:n omistama Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2.

Lyhytaikainen vuokraus

Kiinteistöviraston tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 14.12.2015 (349 §) vuokrata Asunto Oy Helsingin Karavaanikuja 2:lle tontin 54001/3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista sekä maanrakennustöiden aloittamista varten ajalle 16.12.2015 - 15.6.2016.

Lyhytaikainen vuokraus päätetään kauppakirjan allekirjoittamisajankohtana.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 20.5.2015 hyväksymän ja 3.7.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12295 mukaan tontti 54001/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 11 200 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 062 m² ja osoite Karavaanikuja 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.9.2015.

Linkki karttapalveluun

Autopaikat ja autopaikkaselvitys

Asemakaavan mukaan tontin 54001/3 autopaikat sijoitetaan tonttien 54001/2 ja 3 alapuolella oleviin tiloihin. Tontin 54001/3 autopaikkoja saa sijoittaa myös LPA-tontille 54002/1.

Hankkeen autopaikkaselvityksen mukaan tontin 54001/3 autopaikoista osa (yht. 67 kpl) sijoitetaan tonttien 54001/2 ja 3 alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin (50 ap) ja osa LPA-tontilla 54002/1 olevaan pysäköintihalliin (17 ap).

Kauppakirjaan sisällytetään autopaikkojen toteuttamista ja / tai järjestämistä koskevat ehdot.

Varauspäätöksen edellyttämä autopaikkoja koskeva selvitys on toimitettu tontin 54003/1 vuokrauksen/myynnin yhteydessä ja päivitetty tontin 54001/3 lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Suunnitelmat sekä kauppahinnan perusteena oleva rakennusoikeus

Suunnitelmien mukaan myytäväksi esitettävälle tontille rakennetaan 200 kpl vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Lisäksi rakennetaan liiketila. Käytetty rakennusoikeus on yhteensä 11 249 k-m².

Käytetty rakennusoikeus on hakemuksessa eritelty siten, että edellä mainitusta kokonaiskerrosalasta (11 249 k-m²) on vähennetty kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävä osa. Näin laskettuna tontin pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa toteutetaan 10 442 k-m², jonka perusteella kauppahinta määritellään.

Kauppahinnan perusteena olevan rakennusoikeuden määrittäminen perustuu siihen, että asemakaavojen laatimiskäytäntö on muuttunut hakumenettelyn aikana siten, että kaavaan merkittyyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalamäärään lasketaan mukaan porrashuoneet kokonaisuudessaan aikaisemman 15 k-m²:n asemesta.

Samaan varauskokonaisuuteen (kaupunginhallitus 22.4.2014, 482 §) kuuluneen tontin 54003/2 myynnissä (kiinteistölautakunnan päätös 5.3.2015, 105 §) on toimittu vastaavalla tavalla.

Maaperä ja aiempi käyttö

Kaupan 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 voimassa viisi vuotta kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontilla on osittain sijainnut rakennuksia, jotka on purettu. Tontilla saattaa siten olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Kauppakirjaan sisällytetään ostajan velvollisuus kustannuksellaan huolehtia näiden poistamisesta.

Kauppahinta

Kauppahinnan perusteena olevaksi rakennusoikeuden yksikköhinnaksi sekä asuin- että liiketilan osalta esitetään 560 euroa/k-m². Tontin kauppahinta määräytyy edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m²) ja sekä tontille toteutettavan rakennusoikeuden (10 442 k-m², jossa huomioitu porrashuonevähennys) mukaan.

Tontin varauksensaajana oleva Fira Oy on esittänyt selvityksen tontin ja rakennuksen vaikeustekijöistä. Näitä ovat esimerkiksi tontin suurista korkoeroista johtuvat kaivut, täytöt ja tuennat sekä runkomelun ja täri-

nävaimennusten sekä tie- ja metroliikenteen vaatimat toimenpiteet. Saadusta selvityksestä on pyydetty kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto.

Tontin kauppahinnaksi esitetään edellä mainitun perusteella 5 847 520 euroa (560 euroa/k-m² x 10 442 k-m²).

Esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa ulkopuolisen asiantuntijan laatiman arvion (Catella Property Oy, 1.10.2015) mukaista käypää arvoa. Hinnan määrittelyssä on huomioitu osaltaan edellä mainitut rakentamiseen liittyvät vaikeustekijät ja tontin sijainti.

Lisäkauppahinta

Esitettyjen ehtojen mukaan kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli rakennusluvan, asemakaavan muutoksen tai poikkeamispäätöksen perusteella tontille toteutetaan pääkäyttötarkoitusten (asuin-, liike- tai vastaava) mukaista kerrosalaa enemmän kuin 10 442 k-m².

Lisäkauppahinnan lisäkerrosalaa määrättäessä huomioidaan porrashuonevähennys siten, että kaikissa kerroksissa porrashuoneen 15 k-m²:n ylittävältä osin ei peritä kauppahintaa.

Oikeus lisäkauppahinnan perimiseen on voimassa siihen saakka, kunnes rakennusluvan mukainen rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Lisäkauppahintaa peritään 560 euroa/k-m².

Muut ehdot

Kauppakirjaan sisällytetään rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot. Lisäksi kauppakirjaan sisällytetään velvoite pitää tontille rakennettavat rakennukset vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä 10 vuotta rakennusten valmistumisesta ja käyttöönotosta sekä tähän liittyvä sopimussakko.

Muutoin ehdot ovat vakioluonteisia tai perustuvat kaupunginhallituksen varauspäätökseen.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Kaupunginhallituksen toimivalta

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 2 miljoonaa ja enintään 10 miljoonaa euroa. Esitetty kauppahinta on 5 847 520 euroa.

Kaupunginhallitus on siten toimivaltainen päättämään tontin 54001/3 myynnistä.

Lopuksi

Esittelijä pitää tontin myyntiä perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Tontin myynti mahdollistaisi vuosia rakentamatta olleen matkailua palvelevien rakennusten tontin toteuttamisen asuntoina, jotka sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Tontin rakentuminen edistää Rastilan metroaseman ympäristön saattamista valmiiksi. Tontin myynti edistää osaltaan kiinteistötoimelle vuodelle 2016 asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Hakemus
2	Kaupan ehdot
3	Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Ostaja	Liite 1 Liite 2 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muut otteidensaajat	Liite 2 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kv/tonttiosasto Kv/hallinto-osasto Kaupunginhallitus	