



07.05.2014

Kaj/6

§ 143

Försäljning av tomten 1 i kvarteret 10583 i Fiskehamnen (Sörnäs, Fiskehamnen, tomten 10583/1) på basis av ett anbudsförfarande

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att för lägst 12 532 880 euro sälja tomten nr 1 i kvarteret nr 10583 i 10 stadsdelen (Sörnäs) i Helsingfors till Lemminkäinen Hus Ab eller till bostadsaktiebolag som köparen bildat eller med tanke på bostadsaktiebolag som bildas senare, på de villkor som är angivna i föravtalet i bilaga 1 och i det slutliga avtal som träffas utifrån föravtalet.

I övrigt gäller vid försäljningen villkoren i föravtalet för fastighetsaffärer, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskriva tillägsvillkor.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt bemyndiga fastighetsnämnden att träffa det slutliga avtalet om försäljningen utifrån föravtalet och att vid behov göra ändringar och justeringar i avtalen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Täckäri-korttelin esisopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Asemakaavan muutos nro 12098 määräyksineen

Utdrag

Utdrag
Ostaja

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag



Ett anbuds förfarande för försäljning av tomten 1 i kvarteret 10583, Däcksarn, i Fiskehamnen genomfördes 21.10–4.12.2013. Tomten är avsedd för flervåningshus (AK) och har byggrätt för 9 860 m² vy. Där ska byggas fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder. Hitasreglering tillämpas inte. Minst ca 40 % av den bostadsvåningsyta som byggs på tomten ska bestå av ägarbostäder utan reglering om inte något annat överenskoms med staden.

Då staden skickade en anbudsfrågan för anbuds förfarandet meddelade den att staden säljer tomten till den högstbjudande på basis av de lämnade anbuden. Anbudsgivarna skulle i sitt anbud uppge ett fast pris per kvadratmeter våningsyta i nuvärde, separat för bostäderna (9 060 m² vy) och för kafé- och restauranglokalerna (800 m² vy). Grunden för hur anbuds förfarandet avgjordes var det erbjudna totalpriset för tomten, vilket samtidigt är det lägsta faktiska priset.

Anbuds förfarandet var öppet för alla. Eftersom bostäderna ska projekteras och byggas på ett mycket högklassigt sätt krävdes det att anbudsgivarna har den tekniska kompetens och erfarenhet som behövs för objektet, likaså ekonomiska och andra förutsättningar för byggandet. Anbudsgivarnas allmänna kvalifikationer bedömdes enligt hurdana de var vid den tidpunkt då anbuds förfarandet avslutades. Den av vinnaren utsedda huvudprojekteraren för objektet måste godkännas av staden innan denna säljer tomten. Vinnaren ska sköta projekteringen i nära samarbete med staden.

Sammanlagt sju köpkandidater lämnade inom utsatt tid anbud på tomten. De erbjudna priserna varierade mellan ca 5,2 och ca 12,5 mn euro.

Lemminkäinen Hus Ab erbjöd högst jämförelsepris, 12 532 880 euro. Priset utgörs av ett fast pris för den bostadsyta som omfattas av byggrätten, 1 348 euro/m² vy, och ett fast pris för den kafé- och restaurangyta som omfattas av byggrätten, 400 euro/m² vy.

Anbudet kan anses vara godtagbart i fråga om priset med tanke på vad som sägs om tomtens egenskaper och läge i anbudsfrågan och jämfört med priserna för andra tomter som sålts i området. Anbudsgivaren uppfyller också villkoren i anbudsfrågan. Staden har förhandlat fram ett föravtal om fastighetsaffären med vinnaren. Med beaktande av slutresultatet vid anbuds förfarandet och synpunkterna ovan är det motiverat att tomten säljs till den som lämnade bäst anbud.

Det är stadsfullmäktige som ska besluta om fastighetsaffärer där priset överstiger 10 mn euro.

En illustration över objektet utgör bilaga 2.



07.05.2014

Kaj/6

Föredragandens motiveringar

Hur tomten reserverats, tidigare försäljningsåtgärder

Stadsstyrelsen beslutade i februari 2009 reservera tomten 10583/1 till 31.12.2011 för att ett anbudsförfarande skulle genomföras. Villkoren för reserveringen är angivna i beslutet. Vinnaren skulle arrangera en arkitektutävling för inbjudna deltagare i samråd med staden.

Stadsstyrelsen beslutade samtidigt bemyndiga fastighetsnämnden att besluta om programmet för anbudsförfarandet, att genomföra anbudsförfarandet och att reservera tomten för den utsedda vinnaren.

Fastighetsnämnden beslutade i mars 2011 ändra sitt beslut om reservering av tomten på så sätt att det skulle arrangeras en designtävling. I övrigt var villkoren oförändrade.

Tävlingen resulterade i att fastighetsnämnden i oktober 2011 beslutade reservera tomten för Lujatalo Oy till 30.9.2012, för bostadsbyggande baserat på det vinnande bidraget. Nämnden hade som villkor att företaget skulle underteckna ett föravtal med fastighetskontoret om en bygg- och fastighetsaffär inom tre månader från dagen för beslutet och utveckla sitt bidrag i enlighet med bedömningsgruppens önskemål.

Efter att Lujatalo Oy dragit sig ur projektet beslutade fastighetsnämnden genomföra ett anbudsförfarande för tomten utifrån den vinnande referensplanen. Bara två anbud kom in under anbudsförfarandet i februari–mars 2013, och den som lämnat högst anbud drog dessutom tillbaka sitt anbud. Nämnden beslutade avslå det enda anbudet eftersom priset var för lågt.

Nytt anbudsförfarande

Fastighetsnämnden beslutade efter det misslyckade anbudsförfarandet genomföra ett nytt anbudsförfarande för tomten utan att längre kräva att den tidigare referensplanen skulle följas. En möjlighet att förhandla med staden bl.a. om bebyggande av tomten i etapper och om betalning av köpesumman i poster gavs i anbudsförfrågan.

Anbudsförfarandet genomfördes 21.10–4.12.2013. Information om anbudsförfarandet gavs genom annonser i dagstidningar i huvudstadsregionen och på fastighetskontorets tomtavdelnings webbplats www.hel.fi/kv/tontti. Dessutom fick byggföretag och byggherrar separat information om saken.

Anbudsförfarandet var öppet för alla. Anbud kunde lämnas enskilt eller av ett konsortium.



Enligt anbudsförfrågan säljer staden tomten till den högstbjudande på basis av de lämnade anbudena. Anbudsgivarna skulle i sitt anbud uppge ett fast à-pris (euro/m² vy) i nuvärde, separat för bostäderna (9 060 m² vy) och för kafé- och restauranglokaler (800 m² vy). Grunden för hur anbudsförfarandet avgjordes var det erbjudna totalpriset för tomten. Totalpriset beräknas så att de à-pris för våningsytan som erbjudits för de två ändamålen multipliceras med respektive antal kvadratmeter våningsyta, varefter beloppen adderas. Det faktiska priset är då lägst detsamma som det erbjudna priset.

Eftersom bostäderna ska projekteras och byggas på ett mycket högklassigt sätt krävdes det att köparen har den tekniska kompetens och erfarenhet som behövs för objektet, likaså ekonomiska och andra förutsättningar för byggandet. Anbudsgivarnas allmänna kvalifikationer bedömdes enligt hurdana de var vid den tidpunkt då anbudsförfarandet avslutades.

Staden förbehöll sig rätten att anta eller avslå anbuderna. Om anbudsgivaren inte uppfyllde de allmänna villkoren hade staden rätt att avslå anbudet i sin helhet med bristande allmänna kvalifikationer hos anbudsgivaren som grund.

Staden tog inte på sig ansvaret för skada, olägenheter eller kostnader som anbudsgivarna eventuellt skulle orsakas om staden skulle besluta avslå alla anbud eller om beslutet att ett anbud skulle antas inte skulle vinna laga kraft eller om beslutet skulle dra ut på tiden.

Detaljplan

Underlag för anbudsförfarandet var en detaljplaneändring som utarbetats för tomten utifrån referensplanen anknuten till det gamla vinnande bidraget. Detaljplaneändringen trädde i kraft i december 2012.

Tomten blev genom detaljplaneändringen kvartersområde för flervåningshus i högst fyra–åtta respektive åtta våningar (AK IV–VIII och VIII).

Byggrätten omfattar 9 860 m² vy, varav minst 800 m² vy ska användas för kafé- eller restauranglokaler. De två nedersta våningarna får inrymma affärslokaler, lokaler för offentlig service och lokaler för kommunaltekniska anordningar.

Det av alternativen minst 1 bp/130 m² vy och minst 0,5 bp/bostad som ger högst antal bilplatser ska tillämpas.



En kopia av detaljplanekarta nr 12098 inklusive bestämmelser utgör bilaga 3.

Vinnande anbud

Sammanlagt sju köpkandidater lämnade anbud på tomten inom utsatt tid, före 4.12.2013 kl. 15.00. De erbjudna priserna varierade mellan 5 199 987 och 12 532 880 euro. Lemminkäinen Hus Ab erbjöd högst jämförelsepris, 12 532 880 euro. Jämförelsepriset är grund för hur anbudsförfarandet avgjordes. Priset utgörs av ett fast pris för den bostadsyta som omfattas av byggrätten, 1 348 euro/m² vy, och ett fast pris för den kafé- och restaurangyta som omfattas av byggrätten, 400 euro/m² vy. Det faktiska priset ska enligt villkoren vara lägst detsamma som det erbjudna priset.

Anbudet kan anses vara godtagbart i fråga om priset med beaktande av de faktorer som skapar ekonomiskt värde, såsom tomtens egenskaper och läge, och jämfört med priserna för andra tomter som sålts i området. Anbudsgivaren uppfyller också villkoren i anbudsförfrågan. Det är därför motiverat att tomten säljs till Lemminkäinen Hus Ab eller till bostadsaktiebolag som köparen bildat eller med tanke på bostadsaktiebolag som bildas senare.

Övriga villkor för fastighetsaffären

Köparen är förpliktad att bygga fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder på tomten, dessutom kafé- och/eller restauranglokaler (kr), i enlighet med villkoren i anbudsförfrågan och föravtalet och att stå för byggkostnaderna. Hitasreglering tillämpas inte. Minst 40 % av den bostadsvåningsyta som byggs på tomten ska bestå av ägarbostäder utan reglering om inte något annat överenskoms med staden.

Minst 50 % av lägenhetsytan i ägarbostadsproduktionen ska bestå av familjebostäder (två eller fler sovrum). Dessa bostäder ska ha en genomsnittlig yta på minst 80 m². Fastighetsnämnden kan besluta om smärre undantag från kravet på familjebostäder om det finns tungt vägande skäl som har att göra med projekteringen eller efterfrågan på bostäder.

Tomten ska enligt villkoren köpas senast 31.12.2014. Enligt villkoren i föravtalet och i det slutliga avtal som träffas utifrån föravtalet kan köpesumman för tomten betalas i poster i takt med att byggandet fortskrider. Ägande- och besittningsrätten till tomten överförs på köparen genom att köpeavtalet undertecknas, efter att köparen har betalat ungefär en tredjedel av köpesumman vid köpslutet. Denna del av köpesumman ska gälla minst 3 000 m² vy, och den ska hänföra sig



07.05.2014

Kaj/6

till de andelar av byggrätten som används för huvudändamålen i första genomförandeområdet på tomten och motsvara à-priserna.

Återstoden av köpesumman ska betalas då byggandet på tomten fortskrider. Hela köpesumman ska vara betald 31.12.2018. Staden söker inteckningar i tomten till säkerhet för de obetalade delarna av köpesumman, och inteckningarna befrias i takt med att betalningen sker.

Staden har rätt att av köparen få ett tillägg till köpesumman. Villkoren framgår av föravtalet.

Tomten kan enligt villkoren i föravtalet bebyggas i etapper. Första etappen ska inledas senast 30.6.2015 och omfatta minst ca 3 000 m² vy. Allt byggande på tomten ska vara slutfört 30.6.2020.

Rätt att godkänna huvudprojekterare och planer

Den utsedda huvudprojekteraren (arkitekten) för objektet måste godkännas av staden (fastighetskontorets tomtavdelning) innan denna säljer tomten.

Eftersom bostäderna ska projekteras och byggas på ett mycket högklassigt sätt är köparen förpliktad att sköta projekteringen i nära samarbete med fastighetskontorets tomtavdelning, stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning, byggnadstillsynsverket och enheten områdesbyggande vid stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning.

Köparen är förpliktad att skicka de planer som utarbetas till fastighetskontorets tomtavdelning för godkännande innan bygglov söks.

Föravtal och slutligt köpeavtal för tomten

Staden har i enlighet med villkoren i anbudsförfrågan förhandlat fram ett föravtal för fastighetsaffären med den som lämnat högst godtagbart anbud. Avtalet, som baserar sig på jordabalken, föreläggs nu stadsfullmäktige.

Föravtalet träder i kraft för stadens del då det har godkänts av stadsfullmäktige och undertecknats av säljaren. Föravtalet träder i kraft för köparens del då köparen har undertecknat det och betalat staden en handpenning till säkerhet för att villkoren i föravtalet och köpeavtalet blir iakttagna.



07.05.2014

Kaj/6

Föravtalet ska undertecknas inom en månad efter att det har godkänts av stadens behöriga myndighet. Avtalet gäller till 31.12.2020. Staden och köparen kan komma överens om att giltighetstiden ska förlängas.

Eventuella ändringar i föravtalet ska göras skriftligt och undertecknas av båda parterna.

Köparen är förpliktad att betala staden en handpenning på 600 000 euro till säkerhet för att villkoren i föravtalet och köpeavtalet blir iakttagna. Staden ska få handpenningen i samband med att föravtalet undertecknas. Handpenningen räknas som en del av köpesumman för tomten i enlighet med vad som är närmare angivet i föravtalet.

Köparen är förpliktad att köpa tomten i enlighet med villkoren i föravtalet och för det pris som är angivet i anbudet och som godkänts av staden.

Tomten säljs med tanke på bostadsaktiebolag bildade av byggherren. Villkoren i föravtalet och anbudsförfrågan och stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer tillämpas på fastighetsaffären.

Köparen betalar staden köpesumman i poster i enlighet med villkoren i föravtalet. Ägande- och besittningsrätten till tomten överförs på köparen genom att köpeavtalet undertecknas.

För att villkoren i föravtalet och i det slutliga avtal som utarbetas med föravtalet som underlag ska bli iakttagna är köparen förpliktad att utöver ett eventuellt skadestånd betala staden ett avtalsvite på högst 700 000 euro åt gången.

Slutord

Det föravtal som föreslås bli godkänt baserar sig på ett anbudsförfarande och på förhandlingar som förts utifrån resultatet av anbudsförfarandet. Slutresultatet är godtagbart i fråga om priset och villkoren och leder till att tomten blir bebyggd i enlighet med detaljplanen och med villkor som är godtagbara för staden.

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



07.05.2014

Kaj/6

- 1 Täckäri-korttelin esisopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Asemakaavan muutos nro 12098 määräyksineen

Utdrag

Utdrag
Ostaja

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 473

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 tontin nro 1 Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 1 olevan esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän lopullisen sopimuksen mukaisin ehdoin niin, että tontin kauppahinta on vähintään 12 532 880 euroa.

Muilta osin tontin kiinteistökaupassa noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella lopullisen kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtävään lopulliseen kauppakirjaan tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



07.05.2014

Kaj/6

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 92

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 S1, Capellanaukio 1/Leonkatu 21/Sörnäistenlaituri 5

Päätös

A

Lautakunta päätti ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 asuinkerrostalotontin (AK) 1 (kiinteistötunnus 91-10-583-1, pinta-ala 3 280 m², os. Capellan puistotie 1) ostajaksi ja toteuttajaksi myytävästä tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myytävän tontin myyntiperusteet ja liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 tontti 1 Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

2

Tontin kauppahinta määräytyy ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 348 euroa/k-m²) ja kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (400 euroa/k-m²) sekä vähintään tontin asemakaavan mukaisen mainituille käyttötarkoituksille merkityn rakennusoikeuden mukaan.

Tällöin tontin kauppahinta on vähintään tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä (9 060 k-m²) kerrottuna



ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla asuinrakennusoikeuden kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla ja kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden määrä (800 k-m²) kerrottuna ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla kahvila- ja ravintolatilojen kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen (ei tarkoiteta kaavan edellyttämiä kr-tiloja) sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan asuintilojen osalta.

Tontin kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen kohdassa 6 ”Kiinteistökaupan toteuttaminen, määräajat ja kauppahinta”.

Ostajan on maksettava käsirahana kuusisataatuhatta (600 000) euroa kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Käsiraha maksetaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tontin kauppahintaa kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) myöntää perustellusta syystä edellä esitettyyn tontin luovuttamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä mainituin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaika seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

Tontin kauppahinta maksetaan vaiheittain. Tämän vuoksi tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun ostaja on maksanut noin 1/3-osan tontin kauppahinnasta ja mahdollisen edellä mainitun koron kaupantekotilaisuudessa. Mainitun kauppahinnan osan tulee perustua rakennusoikeuteen vähintään 3 000 k-m² ja vastata ensimmäiselle toteutusalueelle rakennettavia pääkäyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuden määriä ja yksikköhintoja.

Loppukauppahinta suoritetaan tontin rakentamisen etenemisen mukaan kuitenkin siten, että koko kauppahinta on maksettu viimeistään 31.12.2018.

Kaupunki hakee suorittamattoman kauppahinnan vakuudeksi tonttiin kiinnitykset, joita vapautetaan kauppahinnan suorittamisen mukaan.



07.05.2014

Kaj/6

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Myytävä tontti voidaan toteuttaa enintään kolmessa vaiheessa. Tontin ensimmäisen vaiheen rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2015, ja ensimmäisen vaiheen tulee käsittää rakennusoikeutta vähintään noin 3 000 k-m².

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Koko korttelin tulee valmistua viimeistään 30.6.2020.

Kortteli katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki kortteliin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettaviksi.

4

Muilta osin tontin kiinteistökaupassa noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lautakunta päätti myös esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tontin myyntiperusteet ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päätti todeta, että tontti 10583/1 esitetään myytäväksi Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun 4.12.2013 päättyneessä Kalasataman ostotarjouskilpailussa, joten muut kilpailussa saadut ostotarjoukset eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.



Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Täckärin asuinkerrostalotontin (AK) 10583/1 (9 860 k-m²) myyntiä koskeva ostotarjouskilpailu järjestettiin 21.10. - 4.12.2013 välisenä aikana. Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta. Myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee olla vähintään noin 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tarjouspyynnön mukaan Helsingin kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella tontin eniten tarjoavalle. Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan asuintiloille (9 060 k-m²) ja kr-tiloille (800 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka muodostuu siten, että kummastakin käyttötarkoituksesta tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta kerrotaan edellä mainitulle käyttötarkoitukselle merkityllä kerrosalamäärällä ja lasketaan kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Tämän vuoksi tontin toteutuva kauppahinta on vähintään tarjotun määrän suuruisen.

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Lisäksi kilpailun voittajan on hyväksyttävä kohteen pääsuunnittelijan valinta kaupungilla ennen tontin myyntiä ja tehtävä suunnittelu tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Määräaikaan 4.12.2013 klo 15.00 mennessä yhteensä 7 eri ostajaehdokasta jätti myytävästä kohteesta ostotarjouksen. Myytävän tontin ostotarjoukset olivat 5 199 987 - 12 532 880 euroa.

Lemminkäinen Talo Oy on tarjonnut tontista 10583/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman vertailukauppahinnan 12 532 880 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 1 348 euroa/k-m² ja kahvila- ja ravintolatilien kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 400 euroa/k-m².

Mainittua tarjoutta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon tarjouspyynnöstä ilmenevät myytävän kohteen hinnanmuodostukseen vaikuttavat tekijät, kuten tonttikohtaiset ominaisuudet ja sijainti, sekä alueen tonttien vertailukauppahinnat. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Kaupunki on neuvotellut kilpailun voittajan



kanssa liitteenä nro 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Tämän vuoksi tontin myyminen mainitulle yhtiölle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 10 miljoonaa euroa.

Havainnekuva on liitteenä nro 2.

27.06.2013 Ehdotuksen mukaan

07.02.2013 Ehdotuksen mukaan

30.01.2013 Pöydälle

06.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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