



08.04.2015

Kaj/10

§ 100

Försäljning och utarrendering av tomter i Fiskehamnen reserverade för att överlåtas utifrån ett ansökningsförfarande (Sörnäs, Nätholmen, tomterna 10600/1 - 6)

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

godkänna föravtalet om ett fastighetsköp i bilaga 1 och bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomten nr 1 i kvarteret nr 10600 i 10 stadsdelen (Sörnäs), eller de tomter som bildas av denna, till Sato Oyj eller till bolag som Sato Oyj bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare, varvid de villkor som är angivna i föravtalet om ett fastighetsköp, stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller

bemyndiga fastighetsnämnden att vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalet om ett fastighetsköp, att träffa det slutliga köpeavtalet baserat på föravtalet och att godkänna villkor i köpeavtalet

B

godkänna föravtalet om ett fastighetsköp i bilaga 2 och bemyndiga fastighetsnämnden att sälja tomterna nr 3, 4 och 6 i kvarteret nr 10600 i 10 stadsdelen (Sörnäs), eller de tomter som bildas av dessa, till Skanska Talonrakennus Oy eller till bolag som Skanska Talonrakennus Oy bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare, varvid de villkor som är angivna i föravtalet om ett fastighetsköp, stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller

bemyndiga fastighetsnämnden att vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalet om ett fastighetsköp, att träffa det slutliga köpeavtalet baserat på föravtalet och att godkänna villkor i köpeavtalet

C

godkänna att avtalet i bilaga 3 om tomterna i punkterna A och B och om bebyggande av dessa m.m. träffas med Sato Oyj och Skanska Talonrakennus Oy och bemyndiga fastighetsnämnden att träffa avtalet

D



08.04.2015

Kaj/10

bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomterna nr 2 och 5 i kvarteret nr 10600 i 10 stadsdelen (Sörnäs), eller de tomter som bildas av dessa, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 35 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om hitasbostäder.

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärs-, kafé- och restauranglokaler och utrymmen för kommunaltekniska anordningar som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Om trapphusen i våningarna omfattar mer än 20 kvadratmeter våningsyta beaktas den överskjutande delen inte då arrendet bestäms (trapphusnedsättning).

3

På grund av att en nedsättning gäller för bostadstomterna för fritt finansierad produktion under de första åren tas 80 % av arrendet ut till 31.12.2022.

4

I övrigt gäller villkoren i genomförandeavtalet i bilaga 3 och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitasproduktion gäller dessutom de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen föreskrivna villkoren för reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbröts.



08.04.2015

Kaj/10

Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Vesa Korkkula under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning så att stadsfullmäktige godkänner punkt D i förslaget, men återremitterar punkterna A, B och C för ny beredning utgående från att det ska utredas om det går att träffa ett långfristigt arrendeavtal i första hand med de företag som valts vid ansökningsförfarandet.

Redogörelsen befanns vara riktig.

6 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss godkänts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige godkänner punkt D i förslaget, men återremitterar punkterna A, B och C för ny beredning utgående från att det ska utredas om det går att träffa ett långfristigt arrendeavtal i första hand med de företag som valts vid ansökningsförfarandet.

Ja-röster: 69

Mukhtar Abib, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävälko, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Eija Loukoila, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Dennis Pasterstein, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Kaarin Taipale, Pilvi Torsti, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Markku Vuorinen



08.04.2015

Kaj/10

Nej-röster: 10

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Petra Malin, Sami Muttilainen, J.P Roos

Blanka: 4

Pentti Arajärvi, Jape Lovén, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 2

Osku Pajamäki, Ilkka Taipale

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Sato Oyj)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Skanska Talonrakennus Oy)
- 3 Toteutusoppimus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Perustelumuistio

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

Utdrag

Utdrag

Sato Oyj

Skanska Talonrakennus Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

Bilaga 3

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 2

Bilaga 3

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Stadsstyrelsen beslutade 30.1.2012 (113 §) reservera bostadskvarteren 10600 och 10601 på södra delen av Nätholmen för att överlåtas genom ett anmälnings- och förhandlingsförfarande.



08.04.2015

Kaj/10

Fastighetskontoret ordnade för tiden 27.6–15.10.2013 ett anmälnings- och förhandlingsförfarande (ett ansökningsförfarande) för kvarteren 10600 och 10601 på södra delen av Nätholmen i enlighet med stadsstyrelsens reserveringsbeslut och de ansökningsanvisningar som fastighetsnämnden godkänt 27.6.2013 (365 §).

Fastighetsnämnden beslutade 18.12.2014 (636 §) utifrån ansökningsförfarandet välja Sato Oyj, vars slutliga projektplan var bäst, till det bolag för vilket de i förslaget till detaljplaneändring nr 12284 angivna tomterna 10600/1 och 5 (AK), eller de tomter som bildas av dessa, skulle reserveras och som skulle få bebygga tomten. Nämnden fattade samtidigt ett motsvarande beslut för Skanska Talonrakennus Oy i fråga om tomterna 10600/2, 3, 4 och 6 (AK) eller de tomter som bildas av dessa.

Villkor för valen var att stadens behöriga organ godkänner föravtalen om fastighetsköp i bilagorna 1 och 2 och genomförandeavtalet i bilaga 3 i fråga om de nämnda tomterna och att bolagen förbinder sig att följa villkoren i avtalen som reserveringsvillkor.

I och med att det är stadsfullmäktige som ska godkänna arrendegrunder för tomterna och besluta om tomtförsäljning föreslås det nu att föravtalen om fastighetsköp och genomförandeavtalet ska godkännas och att fastighetsnämnden ska bemyndigas att träffa avtal baserade på dessa.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Fastighetskontoret ordnade ett anmälnings- och förhandlingsförfarande för bostadskvarteren 10600 och 10601 på södra delen av Nätholmen i enlighet med stadsstyrelsens reserveringsbeslut 30.1.2012 (113 §) och de ansökningsanvisningar som fastighetsnämnden godkänt 27.6.2013 (365 §).

Enligt ett utkast till detaljplaneändring som stadsplaneringsnämnden godkände 3.3.2011 har kvarteren 10600 och 10601 byggrätt för bostäder på sammanlagt 45 600 m² vy och affärslokaler på sammanlagt 1 800 m² vy. Enligt reserveringsbeslutet ska ca 10 500 m² vy av byggrätten reserveras för fritt finansierade ägarbostäder med hitas I-villkor och återstoden för fritt finansierade hyres- och ägarbostäder utan reglering.

Ansökningsförfarandet genomfördes på försök med ett interaktivt förfarande för tomtöverlåtelse som var mindre komplicerat än ett vanligt förfarande baserat på kvalitet. De som var intresserade av tomterna



08.04.2015

Kaj/10

skulle inom utsatt tid lämna in preliminära projektplaner för planering av och byggande på tomterna. Utifrån de preliminära projektplanerna valdes det ut bolag för fortsatta förhandlingar. Målet med de fortsatta förhandlingarna var att de preliminära projektplanerna skulle utvecklas så att de fick sin slutliga form och att ett förhandlingsresultat skulle nås i fråga om villkor för hur tomterna ska överlätas och bebyggas.

Ansökningsförfarandet resulterade i fem ansökningar (preliminära projektplaner) för vardera kvarteret. Bedömningsgruppen valde för fortsatta förhandlingar YIT Byggnads Ab, Skanska Talonrakennus Oy och Sato Oyj för kvarteret 10600 och Westpro cc Oy för kvarteret 10601.

Staden förhandlade med de nämnda bolagen, och de preliminära projektplanerna har nu formen av slutliga projektplaner. Samtidigt utarbetades det utifrån projektplanerna ett förslag till detaljplaneändring, nr 12284, för södra delen av Nätholmen. Planläggning baserad på partnerskap tillämpades. Dessutom förhandlades genomförandeavtal och/eller föravtal för fastighetsköp fram med bolagen. Utöver det övriga krävde utkastet 3.3.2011 till detaljplaneändring fortsatt planering för att förhandlingarna om genomförandeavtal och/eller föravtal om fastighetsköp skulle underlättas.

Slutresultat av ansökningsförfarandet

Fastighetsnämnden beslutade 13.11.2014 (550 §) utifrån ansökningsförfarandet välja YIT Byggnads Ab och Westpro cc Oy. Avsikten är att bolagen i enlighet med slutresultatet av förhandlingarna ska bygga bostäder på sammanlagt 26 800 m² vy och affärslokaler på sammanlagt 1 000 m² vy på sina respektive tomter 10600/7 och 10601/1. Det är tänkt att tomterna ska säljas till bolagen för uppskattningsvis ca 23 miljoner euro sammanlagt. Föravtalen och genomförandeavtalet för tomterna föreläggs stadsfullmäktige som ett separat ärende.

Fastighetsnämnden beslutade 18.12.2014 (636 §) utifrån ansökningsförfarandet välja Sato Oyj, vars slutliga projektplan var bäst, till det bolag för vilket tomterna 10600/1 och 5 skulle reserveras och som skulle få bebygga tomterna. Nämnden valde samtidigt Skanska Talonrakennus Oy, vars slutliga projektplan var bäst, till det bolag för vilket tomterna 10600/2, 3, 4 och 6 skulle reserveras och som skulle få bebygga tomterna. Ett villkor om att stadsfullmäktige ska godkänna genomförandeavtalet och föravtalen om fastighetsköp gäller för beslutet. Förslaget omfattar villkor för överlåtelse av tomterna.

Planläggning baserad på partnerskap

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



08.04.2015

Kaj/10

Enligt förslaget till detaljplaneändring nr 12284 har kvarteren 10600 och 10601 byggrätt för bostäder på 58 600 m² vy och affärslokaler på 1 800 m² vy. Sato Oyj och Skanska Talonrakennus Oy ska enligt planerna bygga bostäder på 31 800 m² vy och affärslokaler på 1 800 m² vy. Projekten bildar med andra ord en stor helhet.

Detaljplaneutkastet utvecklades utifrån de preliminära projektplanerna och förhandlingarna så att byggrätten för bostäder ökade med ca 13 000 m² vy, och detaljpanelösningarna utvecklades så att de blir lättare att genomföra än vad fallet är enligt utkastet. Detta kan anses vara positivt för fastighetsväsendet och med tanke på de mål som ställts upp för bostadsproduktionen.

Genomförandeavtal

Sato Oyj, Skanska Talonrakennus Oy och staden förhandlade utifrån resultatet av ansökningsförfarandet fram ett genomförandeavtal och motsvarande föravtal om fastighetsköp.

Staden och bolagen kommer i genomförandeavtalet överens om viktiga villkor för tomtförsäljningen och utarrenderingen, rättigheter och skyldigheter för parterna gentemot varandra och villkor och principer för bebyggandet av området. Avtalet baserar sig på anbudsförfrågan och förhandlingarna.

Staden och Sato Oyj kommer i genomförandeavtalet överens om en skyldighet för bolaget att köpa tomten 10600/1 och arrendera tomten 10600/5 långfristigt. Staden och Skanska Talonrakennus Oy kommer i avtalet överens om en skyldighet för bolaget att köpa tomterna 10600/3, 4 och 6 och arrendera tomten 10600/2 långfristigt.

Dessutom kommer parterna i genomförandeavtalet överens om att föravtal om fastighetsköp formulerade i enlighet med jordabalken ska träffas för tomtförsäljningen och om att slutliga köpeavtal ska träffas utifrån föravtalen. Det träffas först ett kortfristigt och sedan ett långfristigt arrendeavtal för de tomter som ska utarrenderas.

Tomter som överläts till Sato Oyj för byggande

Tomten 10600/1

Enligt genomförandeavtalet och föravtalet baserade på förhandlingsresultatet ska Sato Oyj bygga fritt finansierade hyresbostäder på minst 5 530 m² vy (4 996 m² vy med trapphusnedsättningen beaktad) på tomten 10600/1. Tomten föreslås bli såld för ett pris som motsvarar ett gängse à-pris på 1 000 euro/m² vy



08.04.2015

Kaj/10

eller 900 euro/m² vy i fråga om byggrätten för bostäder. Å-priset beror på om en kanal eller någon annan vattenanläggning byggs i området.

Köparen har rätt att från priset dra av merkostnader som beror på annat än vanligt byggande och som köparen ska stå för. Det är här fråga om kostnader för kanalkonstruktioner eller en motsvarande vattenanläggning, en stödmur och en pålplatta.

Avdragen godkänns endast om konstruktionerna bedöms vara nödvändiga objektivt sett. Med avdragen beaktade blir priset för tomten 10600/1 uppskattningsvis ca 3–3,5 miljoner euro.

Tomten 10600/5

Sato Oyj ska bygga fritt finansierade ägarbostäder på minst 4 300 m² vy med hitas I-villkor och affärslokaler på minst 250 m² vy (4 116 m² vy och 250 m² vy med trapphusnedsättningen beaktad) på tomten 10600/5. Tomten föreslås bli utarrenderad långfristigt till 31.12.2080.

Skanska Talonrakennus Oy

Det föreslås vidare med hänvisning till förhandlingsresultatet att Skanska Talonrakennus Oy ska bebygga de nedanstående tomterna.

Tomten 10600/2

Skanska Talonrakennus Oy ska bygga fritt finansierade ägarbostäder på minst 3 610 m² vy med hitas I-villkor och affärslokaler på minst 150 m² vy (3 395 m² vy och 150 m² vy med trapphusnedsättningen beaktad) på tomten 10600/2. Tomten föreslås bli utarrenderad långfristigt till 31.12.2080.

Tomten 10600/3

Skanska Talonrakennus Oy ska bygga fritt finansierade ägarbostäder på minst 4 380 m² vy (4 124 m² vy med trapphusnedsättningen beaktad) på tomten 10600/3. Bolaget köper tomten för ett pris som motsvarar ett gängse å-pris på 1 000 euro/m² vy i fråga om byggrätten för bostäder. Med beaktande av de avdrag som nämns ovan i samband med tomten 10600/1 blir priset för tomten 10600/3 uppskattningsvis ca 2,5–3 miljoner euro.

Tomten 10600/4

Skanska Talonrakennus Oy ska bygga fritt finansierade ägarbostäder på minst 8 010 m² vy och affärslokaler på minst 120 m² vy (7 248 m² vy och 120 m² vy med trapphusnedsättningen beaktad) på tomten 10600/4. Bolaget köper tomten för ett pris som motsvarar ett gängse å-



08.04.2015

Kaj/10

pris på 1 200 euro/m² vy i fråga om byggrätten för bostäder. Med beaktande av de avdrag som nämns ovan i samband med tomten 10600/1 blir priset för tomten 10600/4 uppskattningsvis ca 7 miljoner euro.

Tomten 10600/6

Skanska Talonrakennus Oy ska bygga fritt finansierade ägarbostäder på minst 5 970 m² vy och affärslokaler på minst 280 m² vy (5 557 m² vy och 280 m² vy med trapphusnedsättningen beaktad) på tomten 10600/6. Bolaget köper tomten för ett pris som motsvarar ett gängse å-
pris på 925 euro/m² vy i fråga om byggrätten för bostäder. Med beaktande av de avdrag som nämns ovan i samband med tomten 10600/1 blir priset för tomten 10600/6 uppskattningsvis ca 5 miljoner euro.

Tomterna framgår av kartan i bilaga 4.

Hur lösningen bedöms

De föreslagna priserna kan anses vara godtagbara för staden dels med tanke på att det blir merkostnader för byggandet på tomterna jämfört med vanligt byggande och att merkostnaderna sänker priset, dels med anledning av utlåtanden om det bedömda marknadsvärdet på tomterna och med hänvisning till jämförelsepriser och nuvarande marknadsförhållanden. Merkostnaderna i förhållande till kostnaderna för vanligt byggande beror på att en kanal eller en motsvarande vattenanläggning, en torr kanal, en stödmur och en pålplatta ska byggas.

De föreslagna arrendegrunderna är på en skälig gängse nivå.

Staden kommer tack vare resultatet från ansökningsförfarandet att få dels ca 40 miljoner euro genom försäljning av tomter i hela området, dels säkra arrendeinkomster från hitastomterna. Det kan alltså anses att förfarandet mycket bra uppfyllde målen för området i fråga om planering, utveckling osv. och samtidigt stöder markförsäljningsmålen i budgeten.

Beslutsinnehåll och verkställighet

Stadsfullmäktige, som är det behöriga organet, föreslås nu godkänna föravtalen om fastighetsköp och genomförandeavtalet, vilka är en förutsättning för lösningen från ansökningsförfarandet, och dessutom arrendegrunder för de tomter som är avsedda att bli utarrenderade. Fastighetsnämnen föreslås samtidigt bli bemyndigad att utarrendera



08.04.2015

Kaj/10

tomterna i fråga och att träffa behövliga föravtal och slutliga avtal baserade på föravtalen.

Det slutliga priset beräknas sedan planerna preciserats uppgå till sammanlagt ca 18 miljoner euro. Köparna ska betala hela köpesumman till staden vid köpslutet och får då ägande- och besittningsrätten till tomterna.

Ansökningsförfarandet resulterade i planer som är högklassiga vad stadsbilden beträffar och i andra avseenden. Ett förslag till detaljplaneändring utarbetades i form av planläggning baserad på partnerskap, och tomterna ska bebyggas utifrån detta.

Det är tänkt att byggandet i kvarteren på södra delen av Nätholmen ska inledas så snart som möjligt efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft och de övriga byggförutsättningarna blivit uppfyllda. Området börjar uppskattningsvis byggas år 2017. Byggandet på de aktuella tomterna tar sammanlagt ca 9 år.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 18.11.2014 (360 §) föreslå stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 12284 ska godkännas. Nämnden beslutade samtidigt begära utlåtanden om förslaget.

Mer ingående motivering

En mer ingående motivering till de framställningar som gjordes hos fastighetsnämnden och stadsstyrelsen finns i promemorian i bilaga 5.

Slutkommentar

Förslaget är i överensstämmelse med fastighetsnämndens framställning, och beslutet är nödvändigt för att resultaten från det av nämnden bestämda ansökningsförfarandet för tomtöverlåtelsen ska kunna verkställas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Sato Oyj)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Skanska Talonrakennus Oy)
- 3 Toteutusopimus
- 4 Varausaluekartta
- 5 Perustelumuistio



08.04.2015

Kaj/10

Utdrag

Utdrag

Sato Oyj

Skanska Talonrakennus Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

Bilaga 3

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 2

Bilaga 3

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.03.2015 § 297

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit Sato Oyj:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

B

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan



08.04.2015

Kaj/10

myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontit nro 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle tai tämän perustamille / määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, tekemään esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

C

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 3 olevan Sato Oyj:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa tehtävän kohdissa A ja B mainittuja tontteja ja niiden rakentamista ym. koskevan toteutussopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään sen mukaisen sopimuksen.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontit nro 2 ja 5 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2



08.04.2015

Kaj/10

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.12.2014 § 636

HEL 2014-014881 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/674 499 ja 75/675 499, Capellan puistotie, Verkkosaarenranta

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (Kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunniteltujen tonttien (AK) 1 ja 5 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Sato Oyj:n (Y-tunnus 0201470-5) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato Oyj sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B



08.04.2015

Kaj/10

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelia 10600 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (Kslk 18.11.2014, 360 §) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunniteltujen tonttien (AK) 2, 3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutus sopimuksen ja liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainittu tontti 10600/1 tai siitä muodostettavat tontit Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut tontit 10600/3, 4 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.



08.04.2015

Kaj/10

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa A mainittu tontti 10600/5 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tontin 10600/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa B mainittu tontti 10600/2 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:



08.04.2015

Kaj/10

1

Tontin 10600/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta 35 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, kahvila- ja ravintolatilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin (ns. porrashuonevähennys).

3

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta peritään vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

4

Muuten noudatetaan liitteenä nro 2 olevan toteutussopimuksen ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusäntelyä koskevia ehtoja.

G

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa C - D mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat kiinteistökauppojen esisopimukset.

H

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontit 10600/1 ja 5 esitetään luovutettaviksi Sato Oyj:lle sekä tontit 10600/2, 3, 4 ja 6 Skanska Talonrakennus Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka



08.04.2015

Kaj/10

perustettavien yhtiöiden lukuun 15.10.2013 päättyneessä Kalasataman Verkkosaaren eteläosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat projektisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti kiinteistökauppojen esisopimusten kanssa. Skanska Talonrakennus Oy:n ja Sato Oyj:n tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on sopimukset hyväksynyt.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi