



17.05.2017

Kaj/10

## § 245

### Föravtal om ett fastighetsköp och försäljning av tomter till YIT Byggnads Ab (Mejlans, Tölö tull, tomterna 15520/8 och 15520/14)

HEL 2017-004381 T 10 01 01 01

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att ingå ett föravtal om försäljning av tomterna 15520/8 och 15520/14 i 15 stadsdelen (Mejlans), eller de tomter som bildas av dessa, till YIT Byggnads Ab eller till bolag som YIT Byggnads Ab bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare, varvid de villkor som är angivna i föravtalet i bilaga 1 gäller, och att i sinom tid ingå de slutliga köpeavtalen, varvid villkoren i föravtalet, stadens sedvanliga villkor för fastighetsköp och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalet om ett fastighetsköp.

#### Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Sami Muttilainen föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet för ny beredning utgående från att man utreder möjligheten att komma överens om en utarrendering av tomten genom ett långfristigt avtal, enligt vilket tomten planläggs för bostadsbyggande.

14 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning utgående från att man utreder möjligheten att komma överens om en utarrendering av tomten genom ett långfristigt avtal, enligt vilket tomten planläggs för bostadsbyggande.

Ja-röster: 68

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Ha-



17.05.2017

Kaj/10

mid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Ulla-Marja Urho, Sanna Vesikansa

Nej-röster: 8

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Jape Lovén, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Tuomo Valokainen

Blanka: 4

Dan Koivulaakso, Eija Loukoila, Thomas Wallgren, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 5

Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Laura Kolbe, Osku Pajamäki

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

**Bilagor**

- 1 Esisopimusluonnos Töölöntullinkatu 4-6
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta varausalueesta

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**Utdrag**

**Utdrag**

Markkinointi-instituutti

**Bilagor till utdrag**

Kommunalbesvär, fullmäktige



17.05.2017

Kaj/10

YIT Rakennus Oy

Bilaga 1  
Bilaga 2  
Kommunalbesvär, fullmäktige  
Bilaga 1  
Bilaga 2

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Staden och YIT Byggnads Ab har förhandlat fram ett föravtal om ett fastighetsköp som gäller tomter vid Tölötullsgatan i Mejlans. Tomterna har reserverats för bolaget, och det är meningen att bostäder på ca 10 000 m<sup>2</sup> vy ska planeras och byggas på dem. Köpesumman är enligt föravtalet ca 14 mn euro.

Det är från stadens synpunkt motiverat att tomterna säljs eftersom arrendet är mycket lågt i och med att det är fråga om tomter för allmänna byggnader. Tomterna är utarrenderade till utgången av år 2065. Att de säljs bidrar dessutom till att stadens mål för markförsäljningen nås.

## Föredragandens motiveringar

### Reserverade tomter

De tomter som föreslås bli sålda är genom ett beslut av stadsstyrelsen 6.2.2017 (130 §) reserverade för YIT Byggnads Ab till 31.12.2020. Planläggning baserad på partnerskap ska tillämpas, och bostadsprojekt ska planeras på tomterna. De exakta villkoren för reserveringen framgår av reserveringsbeslutet (bilaga 2).

### Centralt innehåll i föravtalet

Målet är att byggrätten för bostäder på tomterna ska omfatta ca 10 000 m<sup>2</sup> vy. Kravet på antalet bilplatser kommer att vara minst 1 bp/135 m<sup>2</sup> vy i detaljplanen. De slutliga köpeavtalen ingås inom tre månader räknat från den dag den behövliga detaljplaneändringen vunnit laga kraft.

Staden och köparen avtalar att minst 40 % av bostadsbyggrätten ska utnyttjas för ägarbostäder. Minst 40 % av den lägenhetsyta som byggs i form av ägarbostäder ska bestå av familjebostäder (minst två sovrum). Dessa bostäder ska ha en genomsnittlig lägenhetsyta på minst 70 m<sup>2</sup>. Den genomsnittliga ytan i hyresbostäder regleras inte.



Köpesumman bestäms utifrån den bostadsbyggrätt som planläggs för tomterna och uppgår till 1 427 euro/m<sup>2</sup> vy, dvs. till ca 14,3 mn euro om målet 10 000 m<sup>2</sup> vy nås.

Det är angivet i föravtalet att villkoren i reserveringsbeslutet (bilaga 2) ska följas.

Tomterna är nu utarrenderade till Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry. Föreningen och YIT Byggnads Ab avtalar sinsemellan separat om åtgärder som krävs med anledning av att äganderätten till byggnaderna ska överföras och byggnaderna rivas.

#### Arrendeavtal

Tomterna är utarrenderade till Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry genom arrendeavtal som löper ut 31.12.2065. Årsarrendet uppgår till sammanlagt ca 143 000 euro.

Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry och YIT Byggnads Ab undertecknade 17.2.2017 en avsiktsförklaring genom vilken de avtalade att arrendeavtalen ska löpa ut tidigare och en viss ersättning betalas. Enligt avsiktsförklaringen ska tomterna säljas utarrenderade, och avsikten är att arrendeavtalen ska löpa ut efter att köpeavtalen blivit undertecknade.

#### Detaljplaneändring

YIT Byggnads Ab har med tanke på den behövliga detaljplaneändringen i samarbete med stadsplaneringskontoret arrangerat ett parallellt arkitekturuppdrag för planeringen av det reserverade området. Flera aktörer intresserade av att utarbeta referensplaner har valts för förfarandet. Det bästa förslaget blir underlag för detaljplaneändringen. Arbetet på detaljplaneändringen beräknas bli slutfört om ca 1,5–2 år.

Avsikten är att tomterna genom detaljplaneändringen ska få en ny profil i stadsbilden och bli en fungerande helhet tillsammans med de andra tomterna i kvarteret. De befintliga byggnaderna svarar inte mot behovet av lokaler för utbildning av i dag och är inte heller naturligt lämpade för annan verksamhet.

En karta över läget finns i bilaga 3 och en karta över det reserverade området i bilaga 4.

#### Hur försäljningspriset bestäms

Newsec Advice Oy har genomfört ett anbuds förfarande och en försäljningsprocess för arrenderätten och byggnaderna på uppdrag av Markkinointi-instituutin Kannatusyhdistys ry. Sju anbud kom in. Staden hade



17.05.2017

Kaj/10

meddelat att den är villig att sälja tomterna om detaljplanen ändras så att tomterna blir bostadstomter. Försäljningspriset baserar sig också på en extern fastighetsvärdering.

#### Hur tomtförsäljningen motiveras

Det ligger i stadens intresse att tomterna säljs. Tomterna är nu utarrenderade genom långfristiga arrendeavtal som löper ut vid utgången av år 2065. Prisnivån på tomter för allmänna byggnader tillämpas, och den är vad kapitalvärdet beträffar mycket lägre än den tänkta prisnivån efter att tomterna blivit tomter för flervåningshus. Försäljningen bidrar också till att det av stadsstyrelsen uppställda målet att mark ska säljas för 100 mn euro om året blir uppnått. Dessutom får staden i framtiden inkomster i form av fastighetsskatt för de sålda tomterna.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

- 1 Esisopimusluonnos Töölöntullinkatu 4-6
- 2 Varauspäätös
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kartta varausalueesta

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

##### Utdrag

Markkinointi-instituutti

YIT Rakennus Oy

##### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 08.05.2017 § 502

HEL 2017-004381 T 10 01 01 01

#### 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



17.05.2017

Kaj/10

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) tonttien 15520/8 ja 15520/14 tai niistä muodostettavien tonttien myymisestä YIT Rakennus Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 1 olevan esisopimuksen ehtoja, sekä tekemään lisäksi aikanaan lopulliset kiinteistökaupat noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 196

HEL 2017-004381 T 10 01 01 01

Töölöntullinkatu 4 - 6

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään esisopimus Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) tonttien 15520/8 ja 15520/14 tai niistä muodostettavien tonttien myymisestä YIT Rakennus Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 1 olevan esisopimuksen ehtoja, sekä tekemään lisäksi aikanaan lopulliset kiinteistökaupat noudattaen liitteenä 1 olevia kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



17.05.2017

Kaj/10

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöksökohdassa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi