



28.08.2019

Ärende/15

§ 234

Överlåtelseprinciper för bostadskvarter och gemensamma gårdskvarter samt för parkeringstomter avsedda för dem (Kronbergsstranden, kvarteren 49288 och 49289 samt tomterna 49298/1 och 49299/1)

HEL 2019-004733 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde försäljningsprinciper för bostadstomterna 49288/3 ja 49289/3 för oreglerad, fritt finansierad ägarbostadsproduktion samt arrendepinciper för bostadstomterna 49288/2 och 49289/2, de gemensamma gårdstomterna 49288/1 och 49289/1 samt parkeringstomterna 49298/1 och 49299/1 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Luovutusperiaatteet
- 2 Arvointimuistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverar tomterna

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Staden ordnade en kvalitets- och pristävling om två bostadskvarter och gemensamma gårdskvarter i Kronbergsstranden. Tävlingsens kvalitativa fas inföll 6/2018–11/2018. Därefter bedömdes planerna och de fyra bästa förslagen valdes till pristävlingensfasen. Pristävlingen ordnades 1/2019–2/2019.



28.08.2019

Ärende/15

Till tävlingens vinnare utsågs Westpro cc Oy, som lämnade det högsta budet i fråga om båda kvarteren.

Föredragandens motiveringar

Beslutet om en kvalitets- och pristävling

Stadsstyrelsen beslutade 4.6.2018, 409 §, reservera kvarteren 49288 och 49289 för en kvalitets- och pristävling (nedan tävlingen). Stadsstyrelsen bemyndigade samtidigt stadsmiljönämnden att besluta om tävlingens villkor och ordna tävlingen, samt att utgående från tävlingens resultat besluta om kvarterens reserveringstagare och villkoren för reserveringarna.

Tävlingens föremål var bostadskvarteren och de gemensamma gårdskvarteren 49288 och 49289, vars sammanlagda våningsyta är 17 400 m² vy. Båda kvarteren omfattar två bostadstomter och gemensamma gårdstomter för dem.

I båda kvarteren ska en av bostadstomterna förverkligas som oreglerad ägarbostadsproduktion och den andra enligt mellanform. I fråga om mellanformen får anbudsgivare välja antingen bostadsrätt eller ägarbostadsproduktion enligt Hitas I.

Tävlingens kvalitetsfas

Tävlingen uppdelades i en kvalitetsfas och en prisfas. Tävlingsprogrammet publicerades i juni 2018.

I kvalitetsfasen utarbetade anbudsgivarna en plan som lämpade sig för bearbetning i båda kvarteren. Ett villkor var att planen grundar sig på detaljplanen och på de preciserande planeringsdirektiven angående arkitektur, landskapsarkitektur, stadsbild, bostadsplanering och utvecklingsteman och -idéer som ingår i tävlingsprogrammet.

Inom den utsatta tiden inlämnades sju kvalitativa planer. En plan lades fram av följande anbudsgivare inklusive designer:

- Peab Oy och Avain Asumisoikeus Oy (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)
- Bonava Suomi Oy och TA-Asumisoikeus Oy (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy)
- Lujatalo Oy och Lakea Oy (Arkitekter Anttila & Rusanen Ab)
- Westpro cc Oy (Arkkitehtiryhmä A6 Oy)
- Temotek Oy (Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy)
- Mangrove Oy och PH Asunnot Oy (Schauman Arkitekter Ab)



28.08.2019

Ärende/15

- Hartela Etelä-Suomi Oy och Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Arkitekhtitoimisto Hannu Jaakkola Oy).

Utvärderingsgruppen bedömde de kvalitativa planerna och valde i enlighet med tävlingsprogrammet ut fyra planer som bäst uppfyllde utvärderingskriterierna. Anvisningar för den fortsatta planeringen utarbetades för de utvalda.

De följande anbudsgivarna valdes ut till följande fas:

- Peab Oy och Avain Asumisoikeus Oy
- Bonava Suomi Oy och TA-Asumisoikeus Oy
- Lujatalo Oy och Lakea Oy
- Westpro cc Oy

Utvärdering och utvärderingspromemoria av planerna

I utvärderingen av planerna deltog representanter från stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendomen, detaljplaneringstjänsten och byggnadstillsynstjänsterna. I utvärderingen deltog dessutom representanter för stadskansliet. Utvärderingsgruppen utnyttjade i fråga om landskapsarkitekturen experter från stadsmiljösektorns trafikplanering och från byggnadstillsynen.

Utvärderingen av planerna med anvisningar för den fortsatta planeringen finns att läsas i utvärderingspromemorian som ingår i bilaga 2.

Pristävlingsfasen

Om pristävlingsfasen informerades 17.1.2019 och de som valdes till den följande fasen gavs ett utdrag ur utvärderingspromemorian, anvisningarna för den fortsatta planeringen och övriga anvisningar för läggande av ett anbud i pristävlingsfasen.

Alla fyra som gick vidare lämnade in anbud inom den utsatta tiden. Peab Oy drog sig dock ur tävlingen och Avain Asumisoikeus Oy lämnade anbudet ensam.

Följande priser per kvadratmeter erbjuds för tomterna:

- Avain Asumisoikeus Oy: Bostadsrätt ARA-pris.
 - Anbudet ansågs strida mot anbudsförfrågan eftersom det inte innehöll ett prisbud i euro för tomterna som är föremål för pristävlingen.
- Bonava Suomi Oy och TA-Asumisoikeus Oy: tomten 49288/3 1 143 euro och tomten 49289/3 1 123 euro
- Lujatalo Oy och Lakea Oy: båda tomterna 876 euro
- Westpro cc Oy: båda tomterna 1 165 euro



28.08.2019

Ärende/15

Wespro cc Oy:s var det högsta i fråga om bägge kvarteren.

Reservering av tomterna

Stadsmiljönämnden har 7.5.2018, 222 §, beslutat reservera kvarteren åt Westpro cc Oy för planering av ett bostadsprojekt.

Principer för överlåtelse

I enlighet med tävlingsprogrammet föreslås att bostadstomterna 49288/3 och 49289/3 säljs för oreglerad och fritt finansierad ägarbostadsproduktion.

Tomterna säljs enligt följande priser per kvadratmeter våningsyta:

- bostäder 1 165 euro
- affärslokaler 350 euro

Tomten 49288/3 har en byggrätt på 4 600 m² vy och tomten 49289/3 en byggrätt på 4 150 m² vy.

Bostadstomterna 49288/2 och 49289/2, de gemensamma gårdstomterna 49288/1 och 49289/1 samt parkeringstomterna 49298/1 och 49299/1 som är avsedda för dem utarrenderas utgående från att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av följande à-priser:

- bostäder 38 euro (nuvärde 744 euro)
- affärslokaler 18 euro (nuvärde 353 euro)
- gemensamma gårdstomter 1 euro/m²
- parkeringstomter 1 euro/m²

Priserna binds till levnadskostnadsindexet i enlighet med vad som framgår av bilaga 1.

Tomterna utarrenderas längst till 31.12.2085.

Behörighet och delegering

Enligt stadsstyrelsen beslut 4.6.2018, 409 §, beslutar nämnden om valet av reserveringstagaren som väljs utifrån tävlingen och om villkoren för reserveringen.

Den totala uppskattade köpesumman för tomterna 49288/3 och 49289/3 överskrider 10 miljoner euro. Det är meningen att tomterna 49288/2, 49289/2, 49288/1, 49298/1 och 49299/1 ska utarrenderas för över 30 år. I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom i stadens ägo då köpesumman för egendomen överstiger 10 miljoner euro. Li-



28.08.2019

Ärende/15

kaså i enlighet med förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige fastställa allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år (7 kap. 1 § 8 punkten).

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen har för avsikt att bemyndiga tomtchefen vid stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendomen att besluta om fastighetsaffärerna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Luovutusperiaatteet
- 2 Arviointimuistio

Bilagematerial

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Kilpailuohjelma

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Den som reserverar tomterna

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.08.2019 § 512

HEL 2019-004733 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49288/3 ja



28.08.2019

Ärende/15

49289/3 myyntiperiaatteet sekä vuokrattavien asuntotonttien 49288/2 ja 49289/2, yhteispihatonttien 49288/1 ja 49289/1 sekä pysäköintitonttien 49298/1 ja 49299/1 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 222

HEL 2019-004733 T 10 01 01 00

Astridinkatu / Ellidankuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti varata liitteestä 1 ilmenevät korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5) seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-11 ehtoja

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lisäksi oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön päättämään varauksen jatkamisesta varausehtojen mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti lisäksi kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmeneville tonteille myynti- ja vuokrauseriaatteet liitteen 11 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään mainittujen tonttien kiinteistökaupoista

Käsittely

07.05.2019 Ehdotuksen mukaan



28.08.2019

Ärende/15

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katarina Nordberg ja arkkitehti Tyko Saarikko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi