



28.11.2012

Kaj/9

§ 388

Försäljning av bostadstomter i Alkärr till Sato Oyj (Främre Tölö, tomterna nr 13414/20 och 21)

HEL 2012-014337 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att med Sato Oyj ingå ett köpavtal enligt bilaga 1 om försäljning av tomterna nr 20 och 21 i kvarteret nr 13414 i 13 stadsdelen (Främre Tölö) och att vid behov göra smärre justeringar och ändringar i avtalet.

B

bevilja överskridningsrätt på 16 320 000 euro på utgifterna på budgetmomentet 7 03 06, Fonden för Kampen-Tölöviken.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta förkasta stadsstyrelsens förslag.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om förkastande inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kauppakirja
- 2 Sijaintikartta
- 3 Hakemus
- 4 Myyntiesite
- 5 Yhteistyösopimus
- 6 Tontin 13414/19 liittymiskustannukset
- 7 Korttelialueella noudatettava "Snadisti buli" -ehdotus

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



28.11.2012

Kaj/9

Sato Oyj

Förslagstext
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6
Bilaga 7

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att med Sato Oyj ingå ett köpavtal enligt bilaga 1 om försäljning av tomterna nr 20 och 21 i kvarteret nr 13414 i 13 stadsdelen (Främre Tölö) och att vid behov göra smärre justeringar och ändringar i avtalet.

B

bevilja överskridningsrätt på 16 320 000 euro på utgifterna på budgetmomentet 7 03 06, Fonden för Kampen-Tölöviken.

Föredraganden

Anbudsförfarande

Staden ordnade våren 2011 ett anbudsförfarande om försäljning av tomterna nr 13414/20 och 13414/21 i Alkärr. De obebyggda tomterna för flervåningshus hade reserverats för produktion av högklassiga fritt finansierade ägarbostäder eller hyresbostäder utan hitasvillkor. Anbudsförfarandet var öppet för alla byggherrar, byggföretag och andra organisationer som är förmögna att bygga objekten i fråga. Den som köpte tomterna lämnade det högsta anbudet för båda tomterna.

En karta över läget finns som bilaga 2.

Reservering

Stadsstyrelsen beslutade som resultat av tävlingen reservera bostadstomterna nr 13414/20 och 13414/21 i Alkärr till 31.12.2011 till Sato Oyj för fortsatt planering av projektet på det villkor att ett köpebrev i enlighet med anbudet undertecknas under reserveringstiden. Reserveringstiden har senare förlängts till 31.12.2012 för fortsatt planering av projektet.

Detaljplan och avvikelser från detaljplanen



I den gällande detaljplanen nr 11735 utgör tomterna kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten nr 13414/20 har en yta på 1 710 m² och byggrätt på 6 600 m² vy. Maximivåningstalet på tomten varierar mellan sju och åtta. Tomten nr 13414/21 har en yta på 1 282 m² och byggrätt på 3 400 m² vy. Maximivåningstalet på tomten varierar mellan sex och åtta.

Sato Oyj förutsätter i sitt köpanbud att man ska få avvika från detaljplanebestämmelsen om bostädernas riktning för att kunna bygga mindre bostäder på tomterna och senare även från bestämmelserna om trafikbuller och vånings- och byggnadsytor. Sato Oyj har 9.10.2012 tillställt byggnadsnämnden en ansökan om undantag. Byggnadsnämnden beslutar om undantagstillståndet i november efter att först ha fått stadsplaneringskontorets och miljöcentralens utlåtanden om frågan.

Köparens ansökan finns som bilaga 3.

Köpeskillning

Köpeskillningen uppgår på basis av anbudsförfarandet till sammanlagt 16 320 000 euro.

Anbudet för tomten nr 13414/20 är 10 300 000 euro, vilket i förhållande till byggrätten 6 600 m² vy motsvarar cirka 1 561 euro/m² vy. Anbudet för tomten nr 13414/21 är 6 020 000 euro, vilket i förhållande till byggrätten 3 400 m² vy motsvarar cirka 1 771 euro/m² vy.

Överlåtelsevillkor

Köparen förbinder sig enligt köpebrevet att följa bestämmelserna i den gällande detaljplanen om avvikelser från dessa inte beviljas, de allmänna och särskilda överlåtelsevillkoren i försäljningsbroschyren, villkoren i samarbetsavtalet för kvarteret, de specificerade anslutningskostnaderna för tomterna som ska säljas, arkitekturtävlingens förslag Snadisti buli för kvartersområdet och de sedvanliga villkoren för stadens fastighetsaffärer i köpebrevet.

Försäljningsbroschyren, samarbetsavtalet, de specificerade anslutningskostnaderna och arkitekturtävlingens förslag finns som bilagorna 4–7.

Fonden för Kampen-Tölövik

Tomterna som enligt förslaget ska säljas ligger i området Kampen-Tölövik och försäljningen påverkar härmed ekonomin för fonden för Kampen-Tölövik. Försäljningarna i området redovisas som utgifter med budgetkonsekvenser på momentet 7 03 06, Fonden för Kampen-Tölövik, i budgetens resultaträkningsdel. Ett motsvarande belopp



28.11.2012

Kaj/9

redovisas som inkomster på momentet 8 01 54, Kampen-Tölövikén, i budgetens investeringsdel.

Det är svårt att uppskatta vid vilken tidpunkt tomterna säljs och därför har staden inte förberett sig på försäljningen i 2012 års budget. Överskridningsrätt på 9,61 miljoner euro på utgifterna på budgetmomentet 7 03 06, Fonden för Kampen-Tölövikén, ska därför beviljas.

Stadsstyrelsens ställningstagande

Stadsstyrelsen konstaterar att försäljningen av tomten främjar byggandet av ett bostadskvarter i ett stadsbildsmässigt och trafikmässigt synligt och centralt läge. Affären är nödvändig för att målen för tomtförsäljning och tomtöverlåtelse uppsatta av stadsfullmäktige ska uppnås.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kauppakirja
- 2 Sijaintikartta
- 3 Hakemus
- 4 Myyntiesite
- 5 Yhteistyösopimus
- 6 Tontin 13414/19 liittymiskustannukset
- 7 Korttelialueella noudatettava "Snadisti buli" -ehdotus

Utdrag

Utdrag
Sato Oyj

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6
Bilaga 7

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus



28.11.2012

Kaj/9

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.11.2012 § 1263

HEL 2012-014337 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Sato Oyj:n kanssa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 13414 tonttien 20 ja 21 myymistä koskevan, liitteenä 1 olevan kauppakirjan ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen myöntää talousarviokohdan 7 03 06, Kamppi-Töölönlahtirahasto, menoihin 16 320 000 euron ylitysoikeuden.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 01.11.2012 § 555

HEL 2012-014337 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G3 S2, Pohjoinen Rautatiekatu 35 ja 33

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään Sato Oyj:n kanssa 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin nro 13414 tonttien nrot 20 ja 21 myymistä koskeva, liitteenä nro 3 oleva kauppakirja ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä tarkistuksia ja muutoksia.

Lautakunta toteaa, että kaupunki järjesti 4.4.2011 - 28.4.2011 välisenä aikana Leppäsuon tonttien 13414/20 ja 21 myyntiä koskeneen tarjouskilpailun. Rakentamattomat kerrostalotontit oli varattu korkeatasoiseen vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Kilpailu oli avoin kaikille



rakennuttajille, rakennusliikkeille ja muille organisaatioille, jotka kykenevät toteuttamaan kohteet. Ostaja teki molemmista tonteista korkeimman ostotarjouksen.

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2011 (873 §) kilpailun tuloksena varata Sato Oyj:lle Leppäsuon asuintontit 13414/20 ja 21 hankkeen jatkosuunnittelua varten 31.12.2011 saakka ehdolla, että tehdyn tarjouksen mukainen kauppakirja allekirjoitetaan varausaikana. Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan perustellusta syystä jatkamaan varausaikaa enintään 30.6.2012 saakka. Kiinteistölautakunta on päätöksillään 8.3.2012 (151 §) ja 28.6.2012 (389 §) jatkanut varausaikaa 31.12.2012 saakka hankkeen jatkosuunnittelua varten.

Tontista 13414/20 tehty tarjous on 10 300 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle (6 600 k-m²) laskettuna on noin 1 561 euroa/k-m², ja tontista 13414/21 tehty tarjous on 6 020 000 euroa, mikä rakennusoikeudelle (3 400 k-m²) laskettuna on noin 1 771 euroa/k-m².

Kauppakirjassa ostaja sitoutuu noudattamaan voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, ellei niihin myönnetä poikkeuksia, myyntiesitteen mukaisia yleisiä ja erityisiä luovutusehtoja, kortteliin laaditun yhteistyösopimuksen ehtoja, myytävien tonttien liittymiskustannuserittelyä, korttelialueella noudatettavaa ”Snadisti buli”-arkkitehtuurikilpailuehdotusta ja kauppakirjan sisältämiä kaupungin tavanomaisia kiinteistökaupan ehtoja.

Lautakunta katsoo, että tontin myynti edistää kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti hyvin näkyvällä ja keskeisellä paikalla sijaitsevan asuntokorttelin korkeatasoista rakentumista. Kauppa on tarpeen kaupunginvaltuuston asettamien tontinmyynti- ja luovutustavoitteiden saavuttamiseksi.

Samalla lautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi