



08.04.2015

Kaj/11

§ 101

Försäljning av tomter i Fiskehamnen reserverade för att överlåtas utifrån ett ansökningsförfarande (Sörnäs, Nätholmen, tomterna 10600/7 och 10601/1)

HEL 2013-008833 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 7 i kvarteret nr 10600 i 10 stadsdelen (Sörnäs), eller de tomter som bildas av denna, 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 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 tomten nr 1 i kvarteret nr 10601 i 10 stadsdelen (Sörnäs), eller de tomter som bildas av denna, till Westpro cc Oy eller till bolag som Westpro cc 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.

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/11

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 utgående från att det ska utredas om ett långfristigt arrendeavtal kan träffas med företagen.

Redogörelsen befanns vara riktig.

7 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 återremitterar ärendet för ny beredning utgående från att det ska utredas om ett långfristigt arrendeavtal kan träffas med företagen.

Ja-röster: 71

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, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Helena Kantola, 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, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Markku Vuorinen

Nej-röster: 8

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Petra Malin, Sami Muttilainen, J.P Roos, Sinikka Vepsä



08.04.2015

Kaj/11

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 (YIT Rakennus Oy)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Westpro cc Oy)
- 3 Asemakaavan muutosluonnos 3.3.2011
- 4 Havainnekuva
- 5 Varausaluekartta
- 6 Perustelumuistio

Utdrag

Utdrag

Westpro cc Oy

YIT Rakennus Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

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.

Fastighetskontoret ordnade ett anmälnings- och förhandlingsförfarande för kvarteren i enlighet med stadsstyrelsens reserveringsbeslut och de ansökningsanvisningar som fastighetsnämnden godkänt 27.6.2013 (365 §).

Fastighetsnämnden beslutade 13.11.2014 (550 §) utifrån förfarandet välja YIT Byggnads Ab, vars slutliga projektplan var bäst, till det bolag för vilket den i förslaget till detaljplaneändring nr 12284 angivna tomten 10600/7 (AK), eller de tomter som bildas av denna, skulle reserveras



08.04.2015

Kaj/11

och som skulle få bebygga tomten. Nämnden fattade samtidigt ett motsvarande beslut för Westpro cc Oy i fråga om tomten 10601/1 (AK) eller de tomter som bildas av denna.

Ett villkor för valen var att stadsfullmäktige godkänner föravtalen i bilagorna 1 och 2, som handlar om fastighetsköp rörande tomterna.

Det föreslås nu att föravtalen ska bli godkända och att fastighetsnämnden ska bemyndigas att träffa avtal baserade på dem.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund

Fastighetskontoret ordnade för tiden 27.6–15.10.2013 ett anmälnings- och förhandlingsförfarande (ett ansökningsförfarande) 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 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 överlåtas 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-Rakennuttajat Oy 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



08.04.2015

Kaj/11

utarbetades det utifrån projektplanerna ett förslag till detaljplaneändring, nr 12284, för södra delen av Nätholmen. Planläggning baserad på partnerskap tillämpades. Dessutom förhandlades föravtal för fastighetsköp fram med bolagen. Utöver det övriga krävde utkastet 3.3.2011 till detaljplaneändring fortsatt planering för att förhandlingarna om föravtal för fastighetsköp skulle underlättas.

Utkastet till detaljplaneändring utgör bilaga 3 och en illustration bilaga 4.

Slutresultat av ansökningsförfarandet

Fastighetsnämnden beslutade 13.11.2014 (550 §) utifrån ansökningsförfarandet välja YIT Byggnads Ab och Westpro cc Oy, vilkas slutliga projektplaner var bäst, till de bolag för vilka de i förslaget till detaljplaneändring nr 12284 angivna tomterna 10600/7 och 10601/1 skulle reserveras och som skulle få bebygga respektive tomter. Ett villkor om att stadsfullmäktige ska godkänna avtalen om tomtförsäljning gäller för beslutet.

Planläggning baserad på partnerskap

Enligt förslaget till detaljplaneändring nr 12284 har kvarteren 10600 och 10601 byggrätt för bostäder på sammanlagt 58 600 m² vy och affärslokaler på sammanlagt 1 800 m² vy. YIT Byggnads Ab och Westpro cc Oy ska enligt planerna bygga sammanlagt 27 800 m² vy.

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.

Tomtförsäljning

De tomter som föreslås bli överlåtna framgår av kartan i bilaga 5.

Tomt som överläts till YIT Byggnads Ab

Det föreslås med hänvisning till förhandlingsresultatet att tomten 10600/7, som får byggrätt för bostäder på minst 8 800 m² vy och affärslokaler på minst 500 m² vy, ska överlåtas till YIT Byggnads Ab. Bostäderna ska vara fritt finansierade ägarbostäder.

Tomten föreslås bli såld för sammanlagt ca 7 miljoner euro, vilket motsvarar 900 euro/m² vy i fråga om byggrätten för bostäder och 500



08.04.2015

Kaj/11

euro/m² vy i fråga om byggrätten för affärslokaler. Köpesumman ska betalas i poster på det sätt som är angivet i avtalet.

Tomt som överlåts till Westpro cc Oy

Det föreslås också med hänvisning till förhandlingsresultatet att tomten 10601/1, som får byggrätt för bostäder på minst 18 000 m² vy, ska överlåtas till Westpro cc Oy för att bebyggas med fritt finansierade bostäder. Det ska huvudsakligen byggas ägarbostäder, men högst 3 000 m² vy får användas för hyresbostäder. Dessutom ska bolaget bygga affärslokaler på minst 500 m² vy på tomten.

Tomten föreslås bli såld för sammanlagt ca 16 miljoner euro, vilket motsvarar 1 000 euro/m² vy i fråga om byggrätten för bostäder och 500 euro/m² vy i fråga om byggrätten för affärslokaler. Köpesumman ska betalas i poster på det sätt som är angivet i avtalet.

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 i fråga om tomten 10600/7 på den planerade byggnadens form och på låg exploatering och i fråga om tomten 10601/1 på att en strandmur ska byggas, att det ska byggas på vattnet, att en parkeringsanläggning ska byggas i nivå med havsytan, att investeringen i parkeringsanläggningen är framtung och att trapphusarrangemangen måste basera sig på räddningsmöjligheter.

Den föreslagna lösningen ger staden försäljningsinkomster på sammanlagt ca 23 miljoner euro. Staden får inkomsterna i poster.

Det är tänkt att byggandet i kvarteren på södra delen av Nätholmen ska inledas så snart som möjligt efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft. Byggandet på de två aktuella tomterna tar 5–9 år.

Det tillämpade 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 kan alltså anses att förfarandet mycket bra uppfyllde målen för området i fråga om planering, utveckling osv.



08.04.2015

Kaj/11

Mer ingående motivering

En mer ingående motivering finns i promemorian i bilaga 6.

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 (YIT Rakennus Oy)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Westpro cc Oy)
- 3 Asemakaavan muutosluonnos 3.3.2011
- 4 Havainnekuva
- 5 Varausaluekartta
- 6 Perustelumuistio

Utdrag

Utdrag

Westpro cc Oy

YIT Rakennus Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 2

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.03.2015 § 298

HEL 2013-008833 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:



08.04.2015

Kaj/11

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10600 tontin nro 7 tai siitä muodostettavat tontit YIT Rakennus 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 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 myymään 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10601 tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit Westpro cc 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.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 13.11.2014 § 550

HEL 2013-008833 T 10 01 01 00

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



08.04.2015

Kaj/11

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen nro 12284 (esitys kslk 18.11.2014) mukaisen suunnitellun korttelin 10600 suunnitellun tontin (AK) 7 tai siitä muodostettavien tonttien osalta varauksensaajaksi ja tontin toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Terassitalo 1" tehneen YIT Rakennus Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Rakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin/mainittujen tonttien varausehtoina po. esisopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä 1 ilmenevän asemakaavan muutosehdotuksen (esitys kslk 18.11.2014) mukaisen suunnitellun korttelin 10601 suunnitellun tontin (AK) 1 tai siitä muodostettavien tonttien osalta varauksensaajaksi ja tontin toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Portus" tehneen Westpro cc Oy:n (Y-tunnus 1085205-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Westpro cc Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin/mainittujen tonttien varausehtoina po. esisopimuksessa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään ehdotuksessa A mainittu tontti tai siitä muodostettavat tontit YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen



08.04.2015

Kaj/11

perusteella kauppakirja sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään ehdotuksessa B mainittu tontti tai siitä muodostettavat tontit Westpro cc Oy:lle (Y-tunnus 1085205-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

E

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

F

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontti 10600/7 esitetään myytäväksi YIT Rakennus Oy:lle ja tontti 10601/1 Westpro cc Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka 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 aiheutta toimenpiteisiin.

27.06.2013 Ehdotuksen mukaan

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



08.04.2015

Kaj/11

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