



04.11.2015

Kaj/12

§ 281

Föravtal om fastighetsköp och slutliga avtal om försäljning av tomter och tomtdelar i Hannusåker i Esbo (Esbo, Kaitans, kvarteren 31106 och 31098)

HEL 2015-010488 T 10 01 00

Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att i enlighet med det i bilaga 1 inkluderade utkastet till föravtal teckna ett föravtal om fastighetsköp med Kauppahuone Laakkonen Oy, Broman Group Oy, Ativa Oy och Hannuksen Pysäköinti Oy som gäller planerade tomter och tomtdelar i stadens ägo med byggrätt för sammanlagt 45 745 m² vy, som ingår i kvarteren 31106 och 31098 i detaljplan nr 6730 (Hannusåker II) i 31 stadsdelen (Kaitans) i Esbo stad och som antecknats i kartbilaga 1 enligt följande villkor:

1

Köpesumman är i fråga om köpet av de planerade detaljplanetomterna nr 1, 2, 3, 4, 5 och 6 som ingår i detaljplan nr 6730 trehundrafemtio (350) euro per kvadratmeter byggrätt som fastställs i detaljplanen. Priset för byggrätten binds till det officiella levnadskostnadsindexet (1951=100). Basindexet är indextalet för månaden då föravtalet tecknas. En justering görs separat i samband med varje köp. Köpesumman justeras på varje underteckningsdag med det senaste fastställda poängtalet för levnadskostnadsindexet.

2

Köpesumman betalas för varje tomt i en, två eller tre poster.

3

Köparna betalar för varje post av köpesumman, som ingår i den ovannämnda köpesumman, 49 %, dock minst 179,20 euro/m² vy till Esbo stad och den resterande delen till Helsingfors stad.

Värdet på de allmänna områden som överläts till Esbo, hundratusen hundrafemtiofem (100 155) euro, dras av i samband med det första i euro tillräckligt stora köpet, varvid det av köpesumman för köpet som



betalas till Esbo dras av hundratusen hundrafemtiofem (100 155) euro, som adderas till köpesumman som betalas till Helsingfors.

4

De markområden som inte har byggrätt överläts till köparna för en köpesumma på en (1) euro i samband med det sista tomtköpet.

5

De slutliga köpebrev kan undertecknas mellan staden och varje köpare enligt nedan framförda preciserade villkor efter att stadsfullmäktiges beslut om tecknande av en avtalsförklaring har trätt i kraft och då servitutsavtalen om tillträdesrätt som de planerade tomterna 1–6 förutsätter har undertecknats mellan den härskande fastigheten och den tjänande fastigheten.

Helsingfors stad och de kommande köparna kan kräva att det slutliga köpebrevet som gäller den planerade tomten undertecknas efter att ett bygglov som vunnit laga kraft har erhållits för det planerade byggprojektet. Köpebrevet för fastigheten ska undertecknas senast två (2) veckor efter att bygglov som vunnit laga kraft har beviljats för byggprojektet.

6

I övrigt gäller villkoren i bilaga 1 och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att upprätta de slutliga köpebrev i enlighet med utkastet till köpebrev i bilaga 3 för försäljning av tomterna och tomtdelarna som avses under punkt A till köparna som nämns under punkt A i enlighet med villkoren i utkastet till köpebrev i bilaga 3 och av stadsfullmäktige eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Hannuksenpelto, liitekartta esisopimukseen
- 3 Kauppakirjaluonnos
- 4 Asemakaava nro 6730



04.11.2015

Kaj/12

- 5 Havainnekuva
6 Maankäyttösopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Ostajat

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Fastighetskontoret har förhandlat om upprättande av ett föravtal om markområdet i stadens ägo som ligger i detaljplaneområdet Hannusåker II i Esbo. I den gällande detaljplanen anvisas 45 745 m² vy (KL-1) byggrätt för de områden som staden äger i detaljplaneområdet.

Köpesumman för hela området som säljs är totalt cirka 16 miljoner euro. Cirka hälften av köpesumman betalas till Esbo stad i form av markanvändningsavgifter. Betalningen erläggs i samband med varje slutliga fastighetsköp genom att den andelen av köpesumman kanaliseras till Esbo stad.

Affärerna genomförs i fråga om varje tomt senast två veckor efter att ett bygglov som vunnit laga kraft har beviljats för byggprojektet som planerats på tomten. I samband med det sista tomtköpet överläts också de områden som inte har byggrätt till köparföretaget för en köpesumma på en euro.

Föredragandens motiveringar

Utgångspunkter

Helsingfors stad äger ett betydande antal markområden kring den gamla besiktningstationen i Hannusåker i Esbo. Det har en längre tid förts diskussioner om en detaljplanemässig utveckling av områdena mellan Esbo stad och företagen Laakkonen Yhtiöt och Broman Group Oy som idkar bilhandel och därtill hörande funktioner och representerande fastighetsutvecklaren Ativa Oy, som är intresserade av att utnyttja områdena.



04.11.2015

Kaj/12

Stadsstyrelsen beslutade 7.2.2011 (145 §) reservera ett planeringsområde på 3,5 hektar för de sökande till 31.12.2012. Reserveringen har sedermera utvidgats och fortsatts så att den nu gällande reserveringen är i kraft till slutet av 2015 och gäller ett område på ca 6,5 hektar.

Reserveringsmottagarna har på egen bekostnad ansvarat för utvecklingen av detaljplanen för Hannusåker. Utvecklingen av planen har inte orsakat kostnader för Helsingfors stad. Projektet har fortskridit enligt målsättningarna så att Esbo stadsfullmäktige godkände 21.3.2014 detaljplanen för Hannusåker och efter ha överklagats vann planen laga kraft i slutet av mars 2015.

Köpkandidaterna

Ativa Oy:s verksamhetsområde är fastighetsaffärer, fastighetsutveckling, fastighetsjuridik och företagsarrangemang. Ativa fungerar i projektet som ledare och projektutvecklare.

Laakkonen Yhtiöts verksamhetsområde omfattar bilhandel, tidningar, tryckprodukter och fastigheter samt Kytäjä golf- och bostadsområde. Laakkonen-koncernens omsättning är en miljard euro; antalet anställda är över 2 000. Omsättningen för bilaffärsverksamheten är 700 miljoner euro och antalet anställda 1 400.

Broman Group Oy är en koncern som specialiserat sig på försäljning av reservdelar och tillbehör för bilar, verktyg, båt- och fiskeutrustning och hushålls- och fritidsprodukter. Företaget som sysselsätter över 1 100 fackmän hör till de ledande företagen i sin bransch i Finland och betjänar sina kunder genom två nationella butikskedjor Motonet och AD VaraosaMaaailma. Koncernens uppskattade omsättning för år 2015 överskrider 250 miljoner euro.

Detaljplan

I området för detaljplan nr 6730 (Hannusåker II) finns kvartersområde för affärsbyggnader (KL-1), närrekreationsområde (VL) och landsvägsområde (LT). I kvartersområdet för affärsbyggnader får placeras byggnader för försäljning av bilar, biltillbehör och bilreservdelar, båtar och andra fordon.

Detaljplanen godkändes i Esbo stadsfullmäktige 24.3.2014 och den vann laga kraft 25.3.2015.

Detaljplanen ingår i bilaga 4 och en illustration av området i bilaga 5.

Planerade tomter, byggrätter och tomternas köpare

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



Planerad detaljplanetomt	(ca) m ²	Byggrätt m ² vy	Köpare
1 (1/1)	8 658	7 500	Ativa
2 (1/1)	4 537	6 900	Ativa
3 (1/1)	3 790	6 900	Ativa
4 (1/1)	6 375	11 477 (11 600)	Laakkonen
5 (1/1)	6 375	9 968 (11 600)	Laakkonen
6 (1/1)	3 510	3 000	Ativa
10 (del)	886	---	Laakkonen
	-----	-----	
	34 131 m ²	45 745 m ² vy	

Markområden i vilka byggrätt inte ingår

Tomtdelarna E, F, G, H och I på tilläggskartan 2 överläts till köparna i samband med det sista tomtköpet för en köpesumma på en euro. I dem ingår ingen byggrätt.

Köparen av de planerade tomtdelarna E och F är Broman Group Oy och köparen av de planerade tomtdelarna G, H och I Hannuksen Pysäköinti Oy.

Den planerade tomtdelen J säljs till Laakkonen Oy samtidigt som bolaget köper den planerade tomten nr 5 av staden.

Markanvändningsavtal

Helsingfors och Esbo har ingått ett markanvändningsavtal om området och ett föravtal om överlåtelsen av områdena. Avtalet godkändes med stadsstyrelsens beslut 17.2.2014 (220 §) och undertecknades 27.2.2014.

Enligt avtalet överlåter Helsingfors gatu-, närrekreations- och skyddsgrönområdena i detaljplaneområdet, totalt 33 385 m², till Esbo. Värdet på områdena är drygt 100 000 euro. Dessutom avtalades att Esbo överlåter permanent nyttjanderätt av det underjordiska bergsutrymmet i detaljplaneområdet i Hannusåker till Helsingfors stad.

Helsingfors stad kompenserar kostnader som orsakas av det samhällstekniska byggandet som betjänar området till Esbo genom att betala 49 % av priserna för fastighetsaffärerna till Esbo, dock minst 179,20 euro/m² vy.

Det undertecknade markanvändningsavtalet ingår i bilaga 6.



04.11.2015

Kaj/12

Genomförandet av fastighetsaffärerna

De planerade tomterna som staden äger ska säljas senast två veckor efter att byggprojekten på varje planerade tomt beviljats bygglov.

Efter den sista tomtaffären blir också de markområden som inte har bygg rätt säljbara för en köpesumma på en euro till någon av köparföretagen eller till parkeringsbolaget som de grundat.

Övriga villkor

Köparen kan betala köpesumman i en, två eller tre poster. Vid betalning i flera poster är köparen skyldig att ställa en av staden godkänd säkerhet för betalningen av de senare posterna.

Föravtalet gäller i fem år räknat från att detaljplanen för Hannusåker vunnit laga kraft, dvs. fram till 19.2.2020. Om detaljplanen ändras börjar den utsatta tiden löpa på nytt. Under avtalets giltighetstid ska köparen uppvisa ett bindande avtal om ett planerat byggprojekt på köpeobjektet eller genomföra fastighetsaffärerna.

Staden kan bevilja en förlängning på den utsatta tiden. Om en förlängning beviljas för genomförandet av affärerna, höjs köpesumman med en årlig ränta om fem procent.

Sökande av tillstånd

Utifrån föravtalet har köparen rätt att söka bygglov men inte utföra mark- och anläggningsarbeten eller byggarbeten på tomterna.

Förberedande arbeten för byggandet

Köparen ges dock tillstånd att utföra förberedande arbeten för byggandet, städa i området och söka behövliga tillstånd för åtgärder. Att städa området är viktigt med tanke på områdets marknadsföring.

Motiveringar

På området som ligger i Hannusåker i Esbo och som delvis är i Helsingfors stads ägo planeras ett område för bil- och biltillbehörsbutiker och andra butiker som kräver utrymme. Detaljplanen för området godkändes år 2014. Tomterna som bildas ska enligt föravtalet säljas i takt med att projektet som planerats på dem avancerar till bygglovsfasen.

Att ingå ett föravtal och genomföra fastighetsköpen är motiverat och ligger i stadens intresse. Eftersom försäljningsobjekten ligger utanför stadens administrativa gränser är det motiverat att överlåta dem genom försäljning. Samtidigt förverkligar försäljningarna också stadens



04.11.2015

Kaj/12

målsättning för försäljning av mark. Köpesumman 350 euro/m² vy motsvarar gängse prisnivå i området.

Förslaget är till innehållet sådant som fastighetsnämnden avser.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Hannuksenpelto, liitekartta esisopimukseen
- 3 Kauppakirjaluonnos
- 4 Asemakaava nro 6730
- 5 Havainnekuva
- 6 Maankäytösopimus

Utdrag

Utdrag
Ostajat

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Espoon kaupunki, tonttiyksikkö

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.10.2015 § 1007

HEL 2015-010488 T 10 01 00

Eesitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 1 olevan esisopimusluonnoksen mukaisen kiinteistönkaupan esisopimuksen Kauppahuone Laakkonen Oy:n, Broman Group Oy:n, Ativa Oy:n ja Hannuksen Pysäköinti Oy:n kanssa Espoon kaupungin



04.11.2015

Kaj/12

31. kaupunginosan (Kaitaa) karttaliitteeseen 1 merkityistä asemakaavan nro 6730 (Hannuksenpelto II) mukaisiin kortteleihin 31106 ja 31098 sisältyvistä rakennusoikeudeltaan yhteensä 45 745 k-m²:n suuruisista kaupungin omistamista suunnitelluista tonteista ja tontinosista seuraavin ehdoin:

1

Kauppahinta on asemakaavaan nro 6730 sisältyvien suunniteltujen kaavatonttien nro 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kaupassa kolmesataaviisikymmentä (350) euroa kaavassa määritettyä rakennusoikeusneliometriä kohden. Rakennusoikeuden hinta sidotaan yleiseen elinkustannusindeksiin (1951=100). Perusindeksi on esisopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku. Tarkistus tehdään kunkin kaupan yhteydessä erikseen. Kauppahinta tarkistetaan kulloisenakin allekirjoituspäivänä viimeisimmällä vahvistetulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

2

Kauppahinta maksetaan kunkin tontin osalta yhdessä, kahdessa tai kolmessa osassa.

3

Ostajat maksavat kulloisestakin kauppahintaerästä, edellä mainittuun kauppahintaan sisältyen, 49 %, kuitenkin vähintään 179,20 euroa/k-m² Espoon kaupungille ja loppuosan Helsingin kaupungille.

Espoolle luovutettavien yleisten alueiden arvo satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa vähennetään ensimmäisen euromääräisesti riittävän suuren kaupan yhteydessä, jolloin kaupan kauppahinnasta Espoolle maksettavasta summasta vähennetään satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa, joka lisätään Helsingille maksettavaan kauppahintaan.

4

Ne maa-alueet, joilla ei ole rakennusoikeutta, luovutetaan ostajille yhden (1) euron kauppahinnalla viimeisen tonttikaupan yhteydessä.

5

Lopulliset kauppakirjat voidaan allekirjoittaa kaupungin ja kunkin ostajan välillä jäljempänä tarkemmin esitetyin ehdoin sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös esisopimuksen tekemisestä on saanut lainvoiman ja kun suunniteltujen tonttien 1-6 tarvitsemat kulkuoikeusrasitesopimukset on allekirjoitettu oikeutetun ja rasitetun kiinteistön välillä.



04.11.2015

Kaj/12

Helsingin kaupunki ja tulevat ostajat voivat vaatia suunniteltua tonttia koskevan lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista sen jälkeen, kun suunnitellulle tontille suunniteltavalle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Kiinteistön kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahden (2) viikon kuluttua rakennushanketta koskevan lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta.

6

Muilta osin noudatetaan liitteen 1 mukaisia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaiset lopulliset kauppakirjat kohdassa A tarkoitettujen suunniteltujen tonttien ja tontinosien myymiseksi kohdassa A mainituille ostajille liitteenä 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin ja mahdollisesti päättämiensä lisäehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 437

HEL 2015-010488 T 10 01 00

Marsbyntie, Espoo

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään kiinteistökaupan esisopimuksen Kauppahuone Laakkonen Oy:n (Y-tunnus 0167726-7), Broman Group Oy:n (Y-tunnus 1735587-9), Ativa Oy:n (Y-tunnus 1084366-9) ja Hannuksen Pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2692275-9) kanssa Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) liitteeseen nro 4 merkittyihin kortteleihin 31106 ja 31098 sijoittuvasta ja kiinteistöihin 49-438-1-121 ja 49-438-3-143 kuuluvasta Helsingin kaupungin omistamasta rakennusoikeudesta (45 745 k-m²) ja muista Helsingin



kaupungin omistamista maista seuraavin ja liitteessä nro 1 olevin ehdoin:

1

Kauppahinta on tulevien kaavatonttien nrot 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kaupassa kolmesataaviisikymmentä (350) euroa kaavassa määritettyä rakennusoikeusneliömetriä kohden. Rakennusoikeuden hinta sidotaan yleiseen elinkustannusindeksiin (1951=100). Perusindeksi on esisopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiluku. Tarkistus tehdään kunkin kaupan yhteydessä erikseen. Kauppahinta tarkistetaan kulloisenakin allekirjoituspäivänä viimeisimmällä vahvistetulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

2

Kauppahinta maksetaan kunkin tontin osalta yhdessä, kahdessa tai kolmessa osassa.

3

Ostajat maksavat kulloisestakin kauppahintaerästä, edellä mainittuun kauppahintaan sisältyen, 49 %, kuitenkin vähintään 179,20 euroa/k-m² Espoon kaupungille ja loppuosan Helsingin kaupungille.

Espoolle luovutettavien yleisten alueiden arvo satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa vähennetään ensimmäisen euromääräisesti riittävän suuren kaupan yhteydessä, jolloin kaupan kauppahinnasta Espoolle maksettavasta summasta vähennetään satatuhatta sataviisikymmentäviisi (100.155) euroa, joka lisätään Helsingille maksettavaan kauppahintaan.

4

Ne maa-alueet, joihin ei sisälly Helsingin kaupungin rakennusoikeutta, luovutetaan ostajille yhden (1) euron kauppahinnalla viimeisen tonttikaupan yhteydessä.

5

Lopulliset kauppakirjat voidaan allekirjoittaa kaupungin ja kunkin ostajan välillä jäljempänä tarkemmin esitetyin ehdoin sen jälkeen, kun kaupunginvaltuuston päätös esisopimuksen allekirjoittamisesta on saanut lainvoiman ja kun tulevien kaavatonttien 1-6 tarvitsemat kulkuoikeusrasitesopimukset on allekirjoitettu oikeutetun ja rasitetun kiinteistön välillä.



Jokaisesta kaavatontista Helsingin kaupunki ja tulevat ostajat voivat vaatia lopullisen kiinteistökauppakirjan allekirjoittamista sen jälkeen, kun kaavatontille suunniteltavalle rakennushankkeelle on saatu lainvoimainen rakennuslupa. Kiinteistön kauppakirja allekirjoitetaan viimeistään kahden (2) viikon kuluttua rakennushanketta koskevan lainvoimaisen rakennusluvan saamisesta.

6

Muilta osin noudatetaan liitteessä nro 1 olevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) liitteeseen nro 4 merkittyihin kortteleihin 31106 ja 31098 sijoittuvan, kiinteistöihin 49-438-1-121 ja 49-438-3-143 kuuluvan rakennusoikeuden ja muut Helsingin kaupungin omistamat maat Kauppahuone Laakkonen Oy:lle (Y-tunnus 0167726-7), Broman Group Oy:lle (Y-tunnus 1735587-9), Ativa Oy:lle (Y-tunnus 1084366-9) ja Hannuksen Pysäköinti Oy:lle (Y-tunnus 2692275-9) liitteen nro 2 mukaisin ehdoin.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa Kauppahuone Laakkonen Oy:n (Y-tunnus 0167726-7), Broman Group Oy:n (Y-tunnus 1735587-9), Ativa Oy:n (Y-tunnus 1084366-9) ja Hannuksen Pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2692275-9) tekemään Espoon kaupungin 31. kaupunginosan (Kaitaa) liitteeseen nro 4 merkittyihin kortteleihin 31106 ja 31098 sijoittuvilla kiinteistöillä 49-438-1-121 ja 49-438-3-143 Helsingin kaupungin omistamalla alueella rakentamista valmistelevia töitä ja siistimään alueen sekä hakemaan toimenpiteitä varten tarvittavat luvat.

(L1200-3R)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
hanneli.alho(a)hel.fi