



11.05.2016

Kaj/12

§ 129

Godkännande av byggavtal, fastighetsaffärer och arrendegrunder för vissa bostadskvarter i Fiskehamnen i Sörnäs (Sörnäs, Fiskehamnen, tomterna 10631/1–4, 10633/1–4 och 10635/1–4)

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden

A

att ingå byggavtalet i bilaga 1 för tomterna 1–4 i kvarteret 10631 i 10 stadsdelen (Sörnäs, Fiskehamnen), eller de tomter som bildas av dessa, med Lemminkäinen Hus Ab och att ingå föravtalet om en fastighetsaffär i bilaga 2 om försäljning av tomterna 2–4 i samma kvarter till Lemminkäinen Hus Ab eller till bolag som Lemminkäinen Hus Ab bildat/bestämt eller för planerade bolags räkning, varvid de villkor som är angivna i föravtalet, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller

B

att ingå byggavtalet i bilaga 3 för tomterna 1–4 i kvarteret 10633 i 10 stadsdelen (Sörnäs, Fiskehamnen), eller de tomter som bildas av dessa, med Rakennusliike Lapti Oy och att ingå föravtalet om en fastighetsaffär i bilaga 4 om försäljning av tomterna 2 och 4 i samma kvarter till Rakennusliike Lapti Oy eller till bolag som Rakennusliike Lapti Oy bildat/bestämt eller för planerade bolags räkning, varvid de villkor som är angivna i föravtalet, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller

C

att ingå byggavtalet i bilaga 5 för tomterna 1–4 i kvarteret 10635 i 10 stadsdelen (Sörnäs, Fiskehamnen), eller de tomter som bildas av dessa, med Rakennusosakeyhtiö Hartela och att ingå föravtalet om en fastighetsaffär i bilaga 6 om försäljning av tomterna 2 och 4 i samma kvarter till Rakennusosakeyhtiö Hartela eller till bolag som Rakennusosakeyhtiö Hartela bildat/bestämt eller för planerade bolags räkning, varvid de villkor som är angivna i föravtalet, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor gäller

D



att vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalen om fastighetsaffärer i punkterna A, B och C, och att träffa och godkänna de slutliga köpebrevet baserat på föravtalen

E

att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2080 utarrendera tomten 10631/1 i punkt A, tomterna 10633/1 och 3 i punkt B och tomterna 10635/1 och 3 i punkt C, eller de tomter som bildas av dessa, på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomterna 10631/1, 10633/1 och 3 samt 10635/1 och 3 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 37 euro per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om bostäder av mellanformstyp (såsom hitas- och bostadsrättsbostäder) och bostäder med stöd av finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (Ara).

Bostadskomplement som byggs utöver den i detaljplanen angivna våningsytan beaktas inte då arrendet bestäms.

Affärslokaler som eventuellt byggs på bostadstomterna beaktas på samma sätt som bostäder då arrendet bestäms.

I fråga om lokaler för offentlig service och utrymmen för kommunal tekniska anordningar som eventuellt förläggs till bostadstomterna bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

2

Med anledning av begynnelseårsnedsättningen tas 70 % av årsarrendet för bostadstomterna ut för tomter med statligt stöd eller den andel av bostadsbyggrätten som motsvarar bostadsproduktionen i fråga och 80 % för fritt finansierade objekt till 31.12.2022.

3

Härefter tas en andel på 80 % av årsarrendet för bostadstomter ut så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

4

I övrigt gäller villkoren i byggavtalen i bilagorna 1, 3 och 5, och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. I fråga om hitas-



11.05.2016

Kaj/12

objekt gäller de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris- och kvalitetsnivån på bostäder.

Behandling

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att ledamoten Mari Holopainen var jävig och inte deltog i behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ett motförslag hade framställts under diskussionen.

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Sami Muttilainen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta godkänna punkt E i framställningen, som gäller utarrendering av tomter. Punkterna A–D återremitteras för ny beredning utgående från att det ska beredas en framställning om utarrendering av tomterna i stället för försäljning.

Redogörelsen befanns vara riktig.

5 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner stadsstyrelsens förslag röstar ja; vinner nej har ledamoten Yrjö Hakanens motförslag godkänts.

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige godkänner punkt E i framställningen, som gäller utarrendering av tomter. Punkterna A–D återremitteras för ny beredning utgående från att det ska beredas en framställning om utarrendering av tomterna i stället för försäljning.

Ja-röster: 66

Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Patrik Gayer, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Silvia Modig, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara



11.05.2016

Kaj/12

ra, Leo Stranius, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Pertti Villo, Tuulikki Vuorinen, Ville Ylikahri

Nej-röster: 6

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Sirkku Ingervo, Dan Koivulaakso, Jape Lovén, Sami Muttilainen

Blanka: 5

Pentti Arajärvi, Petra Malin, Ilkka Taipale, Thomas Wallgren, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 8

Hennariikka Andersson, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Rene Hursti, Osku Pajamäki, Nasima Razmyar, Johanna Sydänmaa, Mirka Vainikka

Stadsfullmäktige beslutade därmed godkänna stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Toteutusoppimus (Lemminkäinen)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Lemminkäinen)
- 3 Toteutusoppimus (Lapti)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Lapti)
- 5 Toteutusoppimus (Hartela)
- 6 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Hartela)
- 7 Asemakaavan muutos nro 12200
- 8 Varausaluekartta
- 9 Perustelumuistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Lemminkäinen Talo Oy

Rakennusliike Lapti Oy

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 3

Bilaga 4

Kommunalbesvär, fullmäktige



11.05.2016

Kaj/12

Bilaga 5
Bilaga 6

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Fastighetsnämnden beslutade 17.12.2015 (646 §) utifrån anmälningsförfarandet och det förhandlade förfarandet för bostadskvarteren 10631, 10633 och 10635 på Sumparn välja Lemminkäinen Hus Ab, Rakennusliike Lapti Oy och Rakennusosakeyhtiö Hartela, vilkas slutliga projektplaner var bäst, till de bolag för vilka kvarteren reserveras och som ska få bebygga kvarteren. Ett villkor för beslutet var att stadsfullmäktige godkänner byggavtalen för tomterna i kvarteren och föravtalen om fastighetsaffärer, och att bolagen på motsvarande sätt förbinder sig att efterleva avtalet.

Enligt reserveringsbesluten ska ca 11 200 m² vy av bostadsvåringsytan förverkligas som hyres- och student-/ungdomsbostäder med statligt stöd, ca 7 400 m² vy som bostäder av mellanformstyp (såsom hitas- och bostadsrättsbostäder) och ca 22 700 m² vy som oreglerade hyres- eller ägarbostäder med fri finansiering. Den eventuella hitasproduktionen förverkligas med Hitas I-villkor.

Enligt förslaget ska tomterna anvisade för oreglerad produktion av ägar- eller hyresbostäder med fri finansiering säljas. De övriga tomterna anvisade för hitas- eller bostadsrättsbostäder eller hyresbostäder med statligt stöd föreslås enligt byggavtalen bli utarrenderade genom långfristiga arrendeavtal.

I kvarteren anvisas enligt detaljplanen bostadsbyggrätt på sammanlagt 41 300 m² vy, varav 4 900 m² vy anvisas för specialboende, och affärslokaler på 900 m² vy.

Enligt planerna förverkligar Lemminkäinen Hus Ab 13 550 m² vy av den anvisade bostadsbyggrätten och affärslokaler på 300 m² vy, Rakennusliike Lapti Oy 14 200 m² vy av bostadsbyggrätten och affärslokaler på 300 m² vy och Rakennusosakeyhtiö Hartela 13 550 m² vy av bostadsbyggrätten och affärslokaler på 300 m².

De tomter som enligt förslaget ska säljas till Lemminkäinen Hus Ab har byggrätt på sammanlagt ca 10 700 m² vy och köpesumman uppgår till ca 13,5 miljoner euro. De tomter som enligt förslaget ska säljas till Rakennusliike Lapti Oy har byggrätt på sammanlagt ca 6 450 m² vy och köpesumman uppgår till ca 8,2 miljoner euro. De tomter som enligt för-



11.05.2016

Kaj/12

slaget ska säljas till Rakennusosakeyhtiö Hartela har byggrätt på sammanlagt ca 6 450 m² vy och köpesumman uppgår till ca 8,2 miljoner euro.

Föredragandens motiveringar

Reservering av bostadskvarteren 10631, 10633 och 10635 på Sumparn i Fiskehamnen

Detaljplaneändringen för Sumparn i Fiskehamnen nr 12200 vann laga kraft 10.10.2014. Sumparn utgör en del av processen för ändring av Sörnäs hamnområde till ett nytt bostadsområde i innerstaden. I det högklassiga bostadsområdet prioriteras mångsidiga bostadsformer och olika former av nytt slags stadsboende.

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) och 23.3.2015 (312 §) reservera bostadstomterna (AK, AKS) 10631/1–4, 10633/1–4 och 10635/1–4 i detaljplaneområdet för Sumparn för upplåtelse genom ett särskilt anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande (nedan också ansökningsförfarande) för planering av bostadsprojekt på de villkor som anges i besluten.

Stadsstyrelsen bemyndigade samtidigt fastighetsnämnden att ordna ett anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande för tomterna ovan, besluta om villkoren för förfarandet och välja de aktörer för vilka tomterna reserveras och som ska få bebygga tomterna.

Detaljplanekartan finns som bilaga 7.

Ansökningsförfarande

Fastighetsnämnden ordnade 31.3–17.6.2015 ett anmälningsförfarande och ett förhandlat förfarande (ansökningsförfarande) för bostadskvarteren 10631, 10633 och 10635 på Sumparn. Sökandena skulle då komma med preliminära referens- och konceptplaner endast för tomterna 10631/1–4 (planeringsområdet). Sista inlämningsdagen för planer var 17.6.2015.

Syftet med ansökningsförfarandet var att av de valda preliminära referens- och konceptplanerna genom förhandlingar producera 1–3 slutliga projektplaner som bäst uppfyller bedömnings- och valkriterierna som underlag för byggandet i kvarteren 10631, 10633 och 10635. Staden reserverar tomterna i kvarteren för de aktörer som kommit med slutliga projektplaner som bäst uppnår de uppställda målen.

Det bolag som kom med den bästa preliminära referens- och konceptplanen i ansökningsförfarandet fick välja för vilket av kvarteren 10631, 10633 och 10635 bolaget ska utarbeta den slutliga projektplanen. Det bolag som kom med den näst bästa preliminära planen fick därefter



välja för vilket kvarter bolaget ska utarbeta den slutliga projektplanen. Det bolag som kom på tredje plats utarbetar en slutlig projektplan för bostadstomterna i det kvarter som blivit kvar.

I samband med ansökningsförfarandet testades ett i förhållande till sedvanliga kvalitetstävlingar lättare och interaktivt förfarande för tomtupplåtelse, i vilket de intresserade aktörerna ombads att inom en bestämd tid lämna in preliminära referens- och konceptplaner för planering och bebyggande av tomterna. På basis av de preliminära referens- och konceptplanerna valdes de aktörer som deltar i de fortsatta förhandlingarna. Målet för de fortsatta förhandlingarna var att utveckla de preliminära referens- och konceptplanerna till den slutliga formen och att nå ett förhandlingsresultat om villkoren för upplåtelse och bebyggande av tomterna.

Genom ansökningsförfarandet kom det i fråga om kvarteret 10631 (planeringsområdet) in sammanlagt 13 ansökningar (preliminära referens- och konceptplaner), av vilka bedömningsgruppen valde Lemminkäinen Hus Ab i fråga om kvarteret 10631, Rakennusliike Lapti Oy i fråga om kvarteret 10633 och Rakennusosakeyhtiö Hartela i fråga om kvarteret 10635 till fortsatta förhandlingar.

Förhandlingar har bedrivits mellan fastighetskontoret och deltagarna ovan och slutliga projektplaner har utarbetats utifrån de preliminära referens- och konceptplanerna. Samtidigt har man förhandlat fram byggtalen och föravtalen om fastighetsaffärer med deltagarna.

Planeringsobjekt

Enligt detaljplaneändringen för Sumparn nr 12200 byggs det i kvarteren 10631, 10633 och 10635 bostäder på 41 300 m² vy, varav 4 900 m² vy anvisas för specialboende, och affärslokaler på 900 m² vy.

Enligt planerna förverkligar Lemminkäinen Hus Ab bostäder på 13 550 m² vy av den anvisade bygggrätten och affärslokaler på 300 m² vy, Rakennusliike Lapti Oy bostäder på 14 200 m² vy och affärslokaler på 300 m² vy samt Rakennusosakeyhtiö Hartela bostäder på 13 550 m² vy och affärslokaler på 300 m² vy. Det är alltså fråga om en avsevärd projekthelhet.

Enligt reserveringsbesluten ska ca 11 200 m² vy av bostadsvåningsytan förverkligas som hyres- och student-/ungdomsbostäder med statligt stöd, ca 7 400 m² vy som bostäder av mellanformstyp (såsom hitas- och bostadsrättsbostäder) och ca 22 700 m² vy som oregrerade hyres- eller ägarbostäder med fri finansiering. Den eventuella hitasproduktionen förverkligas med Hitas I-villkor.



11.05.2016

Kaj/12

Fastighetsnämnden beslutade 17.12.2015 (646 §) om avgörande av ansökningsförfarandet och reservering av tomterna 10631/1–4, 10633/1–4 och 10635/1–4.

Bolag för vilka tomterna reserverats, reserverade objekt

En karta över de reserverade områdena finns som bilaga 8.

Lemminkäinen Hus Ab

För Lemminkäinen Hus Ab reserverades enligt beslutet

- fritt finansierade ägarbostäder med Hitas I-villkor på minst 3 150 m² vy på tomten 10631/1. Enligt förslaget utarrenderas tomten långfristigt till 31.12.2080.

- fritt finansierade ägarbostäder och/eller hyresbostäder på 3 400 m² vy och affärslokaler på minst 150 m² vy på tomten 10631/2. Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 1 300 euro/m² vy och för affärslokaler 500 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 4,5 miljoner euro.

- fritt finansierade ägarbostäder och/eller hyresbostäder på 4 250 m² vy på tomten 10631/3. Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 1 250 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 5,3 miljoner euro.

- fritt finansierade ägarbostäder och/eller hyresbostäder på 2 750 m² vy och affärslokaler på minst 150 m² vy på tomten 10631/4. Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 1 300 euro/m² vy och för affärslokaler 500 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3,7 miljoner euro.

Rakennusliike Lapti Oy

För Rakennusliike Lapti Oy reserverades enligt beslutet

- hyresbostäder med statligt stöd på 3 150 m² vy på tomten 10633/1. Enligt förslaget utarrenderas tomten långfristigt till 31.12.2080.

- fritt finansierade ägarbostäder (och/eller hyresbostäder) på 3 400 m² vy och affärslokaler på minst 150 m² vy på tomten 10633/2. Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 1 300 euro/m² vy och för affärslokaler 500 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 4,5 miljoner euro.

- ungdomsbostäder med statligt stöd på 4 900 m² vy på tomten 10633/3. Enligt förslaget utarrenderas tomten långfristigt till 31.12.2080.



11.05.2016

Kaj/12

- fritt finansierade ägarbostäder (och/eller hyresbostäder) på 2 750 m² vy och affärslokaler på minst 150 m² vy på tomten 10633/4. Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 1 300 euro/m² vy och för affärslokaler 500 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3,7 miljoner euro.

Rakennusosakeyhtiö Hartela

För Rakennusosakeyhtiö Hartela reserverades enligt beslutet

- hyresbostäder med statligt stöd på 3 150 m² vy på tomten 10635/1. Enligt förslaget utarrenderas tomten långfristigt till 31.12.2080.

- fritt finansierade ägarbostäder (och/eller hyresbostäder) på 3 400 m² vy och affärslokaler på minst 150 m² vy på tomten 10635/2. Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 1 300 euro/m² vy och för affärslokaler 500 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 4,5 miljoner euro.

- fritt finansierade ägarbostäder med Hitas I-villkor på minst 4 250 m² vy på tomten 10635/3. Byggandet på tomten ska genomföras som gruppbyggande. Enligt förslaget utarrenderas tomten långfristigt till 31.12.2080.

- fritt finansierade ägarbostäder (och/eller hyresbostäder) på 2 750 m² vy och affärslokaler på minst 150 m² vy på tomten 10635/4. Bolaget köper tomten till ett pris som motsvarar gängse à-pris för bostadsbyggrätten 1 300 euro/m² vy och för affärslokaler 500 euro/m² vy. Köpesumman för tomten beräknas uppgå till ca 3,7 miljoner euro.

Det konstateras som precisering att Hartela har för avsikt att ansöka om tomtindelning och fördelning av byggrätterna mellan tomterna så att hyresbostäder med statligt stöd på 2 550 m² vy och affärslokaler på 50 m² vy byggs på tomten 10635/1, fritt finansierade ägarbostäder på 3 000 m² vy och affärslokaler på 250 m² vy på tomten 10635/2, fritt finansierade ägarbostäder med Hitas I-villkor på 3 200 m² vy på tomten 10635/3 och fritt finansierade ägarbostäder på 4 800 m² vy på tomten 10635/4. Den sammanlagda våningsytan på tomterna ändras inte. Planen kan godkännas med den förutsättningen att den kan förverkligas utan att ändra detaljplanen.

Tomtupplåtelse

Det föreslås nu att tomterna ovan ska upplåtas dels genom försäljning, dels genom utarrendering till bolag och/eller bolag dessa bildat/bestämt eller för planerade bolags räkning. Köpesummorna för de tomter som ska säljas beräknas uppgå till sammanlagt ca 30 miljoner euro.



Enligt förslaget ingås i första fasen byggavtal för objekten med dem som reserverat tomterna och föravtal om fastighetsaffärer för de tomter som ska säljas. Köparna betalar köpesummorna för tomterna i sin helhet till staden i samband med de slutliga fastighetsaffärerna, varvid ägande- och besittningsrätten för tomterna övergår till köparna.

Köpesummorna i förslaget kan anses som godtagbara ur stadens perspektiv med beaktande av bedömningsutlåtandena om tomternas marknadsvärde, jämförelsepriserna och de nuvarande marknadsförhållandena.

Tomterna reserverade för bostadsproduktion med statligt stöd eller för produktion av hitasbostäder föreslås bli upplåtna genom långfristiga arrendavtal, i vilket fall arrendegrunderna har fastställts i förhållande till prissättningen på de tomter som säljs för oreglerad produktion med fri finansiering.

Avsikten är att byggandet i kvarteren på Sumparn börjar ungefär år 2016 eller 2017. Byggarbetena i området pågår i sammanlagt ca 6 år i fråga om de aktuella tomterna.

Till slut

Genom ansökningsförfarandet kom det in stadsbildsmässigt och i övrigt högkvalitativa planer som byggandet på tomterna kommer att basera sig på. Om förslagen till byggavtal, försäljning och utarrendering godkänns kommer staden att få ca 30 miljoner euro från försäljning av tomterna och inkomster från utarrendering av hitastomterna och de övriga arrendetomterna. Tävligen kan därigenom anses bra ha uppfyllt de planerings- och utvecklingsmål och övriga mål som uppställts för området.

Utförligare motiveringar för fastighetsnämndens framställning framgår av motiveringspromemorian i bilaga 9.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Toteutussopimus (Lemminkäinen)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehtot (Lemminkäinen)
- 3 Toteutussopimus (Lapti)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehtot (Lapti)



11.05.2016

Kaj/12

- 5 Toteutus sopimus (Hartela)
6 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (Hartela)
7 Asemakaavan muutos nro 12200
8 Varausaluekartta
9 Perustelumuistio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Lemminkäinen Talo Oy

Rakennusliike Lapti Oy

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 3

Bilaga 4

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 5

Bilaga 6

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.05.2016 § 411

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Lemminkäinen Talo Oy:n kanssa liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelin nro 10631 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2, 3 ja 4 koskevan liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perus-



tettävien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelin nro 10633 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa liitteenä 5 olevan toteutussopimuksen koskien 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelin nro 10635 tontteja nro 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavia tontteja, samoin tekemään saman korttelin tontteja 2 ja 4 koskevan liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen tonttien myymisestä Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdissa A, B ja C tarkoitettuihin kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, samoin tekemään ja hyväksymään esisopimusten perusteella lopulliset kauppakirjat.

E

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan päätöskohdassa A mainitun tontin 10631/1, päätöskohdassa B mainitut tontit 10633/1 ja 3 ja päätöskohdassa C mainitut tontit 10635/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1



Tonttien 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuinkerrosalalta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.

3

Tämän jälkeen asuntotonttien vuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan liitteinä 1, 3 ja 5 olevien toteutussopimusten ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 646

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00



11.05.2016

Kaj/12

Kiinteistökartta 75/674 498; Aallonhalkoja, Flöitti Dianan kuja, Kaljaasi Auroran kuja, Priki Johannan kuja, Kapteeni Sundmanin katu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Sompasaaren asuinkorttelia 10631 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin 10631 ohjeellisten kaavatonttien (AK) 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 2 olevan toteutus sopimuksen ja liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lemminkäinen Talo Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitut ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Sompasaaren asuinkorttelia 10633 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin 10633 ohjeellisten kaavatonttien (AK, AKS) 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (Y-tunnus 0788291-5) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 4 olevan toteutus sopimuksen ja liitteenä nro 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovitut ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti Sompasaaren asuinkorttelia 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteestä nro 1 ilmenevän asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin 10635 ohjeellisten kaavatonttien (AK) 1, 2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuun-



nitelman tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan (Y-tunnus 0196430-3) ehdolla,

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 6 olevan toteutus sopimuksen ja liitteenä nro 7 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusosakeyhtiö Hartela sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainitut tontit 10631/2, 3 ja 4 tai niistä muodostettavat tontit Lemminkäinen Talo Oy:lle (Y-tunnus 0112448) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut tontit 10633/2 ja 4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan ta-vanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainitut tontit 10635/2 ja 4 tai ni-



stä muodostettavat tontit Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Y-tunnus 0196430-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 7 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

G

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan päätöskohdassa A mainittu tontti 10631/1, päätöskohdassa B mainitut tontit 10633/1 ja 3 ja päätöskohdassa C mainitut tontit 10635/1 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka noudattaen seuraavia ehtoja:

1

Tonttien 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 10635/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon (kuten Hitas ja asumisoikeus) asuntojen sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Asuntotonteille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2022 saakka.



3

Tämän jälkeen asuntotonttien vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

4

Muuten noudatetaan liitteinä nrot 2, 4 ja 6 olevien toteutussopimusten ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupungin hallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatusääntelyä koskevia ehtoja.

H

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

I

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontit 10631/1, 2, 3 ja 4 esitetään luovutettaviksi Lemminkäinen Talo Oy:lle, tontit 10633/1, 2, 3 ja 4 Rakennusliike Lapti Oy:lle ja tontit 10635/1, 2, 3 ja 4 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 17.6.2015 päättyneessä Kalasataman Sompasaaren ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että kunkin korttelin toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Lemminkäinen Talo Oy:n, Rakennusliike Lapti Oy:n ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomais on sopimukset hyväksynyt.

31.03.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 04.06.2015 § 88

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 674498, Aallokonhalkoja, Flöitti Dianan kuja, Kaljaasi Auroran kuja, Priki Johannan kuja, Kapteeni Sundmanin katu

Päätös

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti myöntää Kalasataman Sompasaaren hakuohjeen 31.3.2015 mukaisen ennakkohyväksynnän e-House Oy:lle, Arkkitehtitoimisto JKMM Oy:lle, LeaseGreen Group Oy:lle ja Rakennus Omera Oy:lle hakumenettelyyn ilmoittautumiseen ja osallistumiseen ehdolla, että mainitut tahot osallistuvat yhdessä yhteenliittymänä hakumenettelyyn.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti 31.3.2015 (161 §) Kalasataman Sompasaaren hakuohjeen hyväksyessään ja hakumenettelyn alkamisesta päättäessään samalla oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn.

E-House Oy, Arkkitehtitoimisto JKMM Oy, LeaseGreen Group Oy ja Rakennus Omera Oy ovat pyytäneet yhdessä tonttiosaston osastopäälliköltä hakuohjeen mukaista ennakkohyväksynnän myöntämistä ja toimittaneet hakuohjeessa edellytetyt yhtiöiden perustiedot sekä selvitykset verojen ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta sekä referenssiluettelon toteutetuista kerrostalohankkeista.

Saatujen selvitysten perusteella voidaan arvioida, että edellä mainitut yhtiöt täyttävät yhdessä yhteenliittymänä hakuohjeessa ilmoittautujalta edellytetyt yleiset kelpoisuusedellytykset vähintään yhden asuinkerrostalokorttelin suuruisen hankkeen toteuttamiseksi.

Kiinteistövirasto Tonttiosasto Osastopäällikkö 03.06.2015 § 87

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi