



§ 279

Godkännande av ett föravtal och ett genomförandeavtal för en fastighetsaffär (Böle, Postparken 17117/1–4)

HEL 2022-004846 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsstyrelsen godkände ett föravtal om en fastighetsaffär, som ingår i bilaga 2, utgående från att tomterna 17117/2–4 i bilaga 4 eller de tomter som bildas av dem säljs till Fira Rakennus Oy (FO-nummer: 3259668-9) eller till bolag som grundats/bestämts av Fira Rakennus Oy eller för bolag som grundas. Tomten 1711/2 säljs för en köpesumma på minst 4 617 000 euro, tomten 17117/3 för en köpesumma på minst 3 729 375 euro och tomten 17117/4 för en köpesumma på minst 6 757 875 euro.

Vid affären tillämpas utöver föravtalet för fastighetsaffären även stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och eventuella tilläggsvillkor som bestäms av en behörig tjänsteinnehavare.

Behandling

Ledamoten Laura Korpinen understödd av ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning med följande motivering:

I dokumenten framställs felaktigt att det före detta bolaget Fira Oy, fo-nummer 2764139-3, numera skulle heta Fira Rakennus Oy, fo-nummer 3259668-9. I själva verket har Fira Oy, fo-nummer 2764139-3, fusionerats med bolaget Fira Oy, fo-nummer 3243001-3. Det i beslutsförslaget nämnda bolaget Fira Rakennus Oy, fo-nummer 3259668-9, är ett helt nytt bolag som registrerats i handelsregistret 2.2.2022.

Beslutet att sälja tomterna till Fira Rakennus Oy kan således inte grundas på tidigare reserveringsbeslut på det sätt som framställs i motiveringen till beslutsförslaget.

5 omröstningen

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Ledamoten Laura Korpinens förslag om återremiss

Ja-röster: 64

Mukhtar Abib, Hilikka Ahde, Mahad Ahmed, Tarik Ahsanullah, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Fatim Diarra, Laura Finne-



16.11.2022

Elonen, Elisa Gebhard, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Fardoos Helal, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Atte Kaleva, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Sini Korpinen, Minja Koskela, Eeva Kärkkäinen, Heimo Laaksonen, Petra Malin, Otto Meri, Nina Miettinen, Seija Muurinen, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Matias Pajula, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Minna Salminen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Oula Silvennoinen, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Byoma Tamrakar, Coel Thomas, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Elina Valtonen, Reetta Vanhainen, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 10

Mika Ebeling, Nuutti Hyttinen, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Sami Mutttilainen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Mari Rantanen, Pirkko Ruohonen-Lerner, Juhani Strandén

Blanka: 6

Laura Kolehmainen, Vesa Korkkula, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Wille Rydman, Sinikka Vepsä

Frånvarande: 5

Harry Harkimo, Tom Packalén, Laura Rissanen, Johanna Sydänmaa, Tuomas Tuomi-Nikula

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Ledamoten Thomas Wallgren föreslog att stadsfullmäktige bordlägger ärendet. Förslaget understöddes inte, så det förföll.

Avvikande mening

Följande ledamöter anmälde avvikande mening:

Mari, Rantanen, Teija Makkonen, Mika Ebeling, Nuutti Hyttinen, Juhani Strandén, Mika Raatikainen, Mikko Paunio, Laura Korpinen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



16.11.2022

Ärende/12

- 1 Asemakaavan muutos nro 12475
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutusopimus
- 4 Tonttijako

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Fira Oy

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Ärendets bakgrund

Detaljplaneändring nr 12475 för Postparken i Böle vann laga kraft 6.7.2018. Detaljplanen gör det möjligt att bygga för ca 5 700 invånare på före detta landtrafikcentralens område. Byggandet i området har inletts år 2019.

Avsikten är att bygga ett mestadels tätbebyggt urbant höghusområde med rimliga bostadspriser i norra delen av Postparken, där boende, tjänster och arbetsplatser blandas.

Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera av den planerade bostadsbyggrätten (cirka 150 000 m² vy) för Postparkens område för överlåtelse av områden i stadens ägo för partnerskapsplanläggning och planering och genomförande av bostadsprojekt fram till 31.12.2016 på bland annat följande villkor:

- Av bostadsbyggrätten som planläggs i området förverkligas 20 % som hyresbostadsproduktion med statligt stöd, 40 % som bostadsproduktion av mellanformstyp och 40 % som fritt finansierad, oreglerad ägar- och/eller hyresbostadsproduktion. Hyresbostäder kan utgöra högst ca 30 % av den oreglerade bostadsproduktionen.
- Byggarna för den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling.
- Den oreglerade bostadsproduktionen reserveras till tävlingsvinnarnas disposition. Enligt fastighetsnämndens omdöme är det också



16.11.2022

möjligt att för vinnarna reservera högst ca 50 % av bostadsbyggrätten för bostadsproduktion av mellanformstyp.

- Tomterna som avses för oreglerad bostadsproduktion överläts genom försäljning till det verkliga värdet, förutsatt att stadsfullmäktige fastställer försäljningsprinciperna för tomterna.

Fastighetsnämnden beslutade 11.2.2016 (58 §) godkänna ansökningsanvisningen som gäller kvarteren 17114–17118 och 17120–17122 i 17 stadsdelen (Böle) i Helsingfors och ordna ett anmälnings- och förhandlingsförfarande enligt anvisningen.

Staden ordnade 11.2.–16.5.2016 ett anmälnings- och förhandlingsförfarande om bostadskvarteren (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 och 17122, kvartersområdet för bilplatser (LPA) 17121 och kvartersområdet för närservicebyggnader (PL) 17118 i enlighet med den av fastighetsnämnden godkända ansökningsanvisningen.

Byggnad av kvarteren 17122 och 17118

Fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 (276 §) på basis av anmälnings- och förhandlingsförfarandet utse Fira Oy till reserveringstagare och byggare för tomterna på ansökningsområde 3.

Stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (301 §) bemyndiga stadsmiljönämnden att sälja och utarrendera de planerade tomterna i kvarteren 17122 och 17118 eller de tomter som bildas av dem till Fira Oy. Staden och Fira Oy har undertecknat ett genomförandeavtal och föravtal för fastighetsaffären som gäller kvarteren.

Fira Oy förbinder sig att på egen bekostnad och enligt principen om helhetsansvar bland annat att planera och bygga tomten helt färdig, i ett skick som staden och myndigheterna godkänner, i enlighet med villkoren i genomförandeavtalet, föravtalet för fastighetsaffären och ansökningsanvisningen (anbudsförfrågan).

Enligt anbudsförfrågan beslutar staden om ikraftträdandet av den villkorliga reserveringen av optionskvarteret 17117, om Fira i kvarteren 17122 och 17118, som byggs först, har följt villkoren och kraven i tomternas överlåtelsehandlingar samt de utsatta tiderna för byggandet. Genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsaffären för optionskvarteret kan utarbetas tidigast då cirka 50 % av kvarteren 17122 och 17118 har byggts.

Reservering av kvarteret 17117

Inledningskvarteret 17122 och kvarteret 17118 har byggts i enlighet med planerna. Fira har följt tidtabellerna för byggandet och i övrigt



handlat på det sätt som förutsätts i genomförandeavtalet och i föravtalet för fastighetsköp. Enligt detta har reserveringen av optionskvarteret 17117 preciserats med tomtchefens beslut 13.9.2021 (48 §) så att rätten till planering och utredning av förutsättningarna för byggandet av bostadstomterna 1–4 i kvarteret 17117 ges till Fira Oy utgående från beslutet om den villkorliga reserveringen.

Byggnaden på tomten 17122/1 har tagits i bruk i april 2022. Byggnaderna på tomterna 17122/2 och 4 har färdigställts. Tomten 171181/1 har utarrenderats långfristigt från och med 23.2.2022 och byggnaden för sambruk som byggs på tomten ska stå färdig våren 2023. Tomterna 17122/5 och 6 är under byggnad och de ska stå färdiga i slutet av 2023.

Eftersom byggandet har gått framåt på det sätt som förutsätts i avtalen har det nu blivit aktuellt att godkänna genomförandeavtalet och föravtalet för fastighetsaffären för optionskvarteret 17117. Enligt Fira Oy:s preliminära tidsplan ska byggandet av det första kvarteret börja vintern 2022–2023. Tomt 1 i kvarteret utarrenderas långfristigt och tomterna 2–4 säljs.

Försäljning av tomterna 17117/2–4

I enlighet med de gällande riktlinjer för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen godkänt 1.4.2019 (220 §) ska tomterna primärt överlåtas genom utarrendering. Enligt tomtöverlåtelseprincipernas övergångsbestämmelser ska man tillämpa de gamla överlåtelseprinciperna för tomter i projekt som inletts innan de nya riktlinjerna godkändes.

Tomterna i Postparken i Böle har reserverats genom stadsstyrelsens beslut 25.8.2014 (836 §). Enligt reserveringsbeslutet har ett anmälnings- och förhandlingsförfarande genomförts 11.2–16.5.2016 för bostadskvarteren (AK, A och AL) 17114–17117, 17120 och 17122, kvartersområdet för bilplatser (LPA) 17121 och kvartersområdet för närservicebyggnader (PL) 17118. Fira Oy har enligt fastighetsnämndens beslut 18.5.2017 (276 §) valts till byggare för ansökningsområde 3. Stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (301 §) bemyndiga stadsmiljönämnden att sälja tomterna 2–4 i kvarteret 17122. För försäljningen har genomförandeavtal och föravtal för fastighetsaffären undertecknats 28.2.2018.

I fråga om överlåtelse av tomterna i optionskvarteret 17117 har man kommit överens om att följa principer som stämmer överens med det 28.8.2018 undertecknade genomförandeavtalet och föravtalet för fastighetsaffären. Eftersom ärendet har blivit aktuellt innan de nya riktlinjerna för tomtöverlåtelse godkändes och ett anmälnings- och förhandlingsförfarande har använts, är det motiverat att följa de tidigare tomtö-



verlåtelseprinciperna och överlåta tomterna genom försäljning.

Tomterna 17117/2–4 eller de tomter som bildas av dem säljs till Fira Rakennus Oy och/eller till bolag som grundats/bestämts av bolaget eller bolag som grundas senare, i enlighet med stadsstyrelsens reserveringsbeslut 25.8.2014 (836 §). Köpesumman beräknas sammanlagt uppgå till cirka 15 104 250 euro. Först ingås ett föravtal för fastighetsaffär med Fira Oy om de tomter som säljs eller de tomter som bildas av dessa. Köparna betalar hela köpesumman för tomterna till staden i samband med affären, varvid ägande- och besittningsrätten för tomterna övergår till köparna.

Försäljningspriserna har bestämts enligt marknadsvillkor på basis av en utomstående värderares bedömningsutlåtande om tomternas marknadsvärden, jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsstyrelsen 22.3.2021 (199 §) beslutade godkänna en fastighetsaffär för bostadskvarteret 17119 i Postparken. Gångse pris per enhet för fritt finansierade ägarbostäder har varit 975 euro/m² vy för bostadsbyggrätt i kvarteret 17116.

Stadsfullmäktige beslutade 8.9.2021 (268 §) godkänna en fastighetsaffär för bostadskvarteret 17114 i Postparken. Gångse pris per enhet för fritt finansierade ägarbostäder i kvarteret 17114 har varit 925 euro/m² vy för bostadsbyggrätt och 450 euro m² vy för kombilokaler.

Tomterna som avses för försäljning kan på förslag av projektet och med stadens godkännande utarrenderas långfristigt i stället för köp i enlighet med stadens nya tomtöverlåtelseprinciper. Vid den långfristiga utarrenderingen följer man då de principer som avtalats i genomförandeavtalet och stadens sedvanliga villkor för utarrendering av tomter samt eventuella tilläggsvillkor som föreskrivits av stadsmiljönämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare.

Bygg- och teknologikoncernen Fira har spjälkats upp i två koncerner från och med 31.3.2022. Därmed är det tidigare Fira Oy (FO-nummer 2764139-3) i fortsättningen Fira Rakennus Oy (FO-nummer 3259668-9).

Föravtalet för fastighetsaffären finns som bilaga 2.

Tomtindelning

Enligt tomtindelningen nr 13872, som stadsmiljösektorns stadsmätningstjänster utarbetat 26.8.2022, har tomtgränserna justerats för att



16.11.2022

förtydliga gårdsarrangemangen i kvarteret. Tomtindelningen nr 13872 har inte påverkat tomternas byggrätt.

Tomtindelningen finns i bilaga 4.

Marken

Området har varit en del av den tidigare landtrafikcentralens område, som upptas i det riksomfattande datasystemet för markens tillstånd. Marken i landtrafikcentralens område har sanerats och Helsingfors miljöcentral har gett ett utlåtande om istandsättningen, enligt vilket området har sanerats i enlighet med myndighetens beslut. Klorerade kolväten har påträffats i grundvattnet i en del av Postparkens detaljplaneområde.

Om saneringen av marken avtalas noggrannare i föravtalet för fastighetsaffären och genomförandeavtalet.

Genomförandeavtal

I genomförandeavtalet avtalas om de centrala villkoren för försäljning av tomterna 2–4 och utarrendering av tomten 1. Dessutom avtalas om rättigheterna och skyldigheterna mellan staden och Fira Rakennus Oy samt om villkoren och principerna för byggandet av området. Genomförandeavtalet undertecknas av staden och Fira Rakennus Oy.

Genomförandeavtalet finns som bilaga 3.

Beslutets verkställighet och behörighet

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut bemyndiga:

- tomtchefen att häva affären, som görs enligt föravtalet för fastighetsaffären
- tomtchefen att säga upp eller på något annat sätt häva genomförandeavtalet och föravtalet för fastighetsaffären
- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning inom tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn eller någon med dennes fullmakt att underteckna genomförandeavtalet, föravtalet för fastighetsaffären och köpebrevet och att vid behov göra smärre ändringar i dem.

I enlighet med 7 kap. 1 § 6 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om överlåtelse av fast egendom då köpesumman för egendomen överstiger 10 miljoner euro.



16.11.2022

Ärende/12

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutos nro 12475
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutussopimus
- 4 Tonttijako

Bilagematerial

- 1 Sekretessbelagd (MyndOffL (621/1999) 24.1 § 17 p)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Fira Oy

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljösektorn

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.10.2022 § 716

HEL 2022-004846 T 10 01 01 02

Päätös

A) Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen siten, että liitteen 4 mukaiset tontit 17117/2-4 tai niistä muodostettavat tontit myydään Fira Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 3259668-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun tontti 17117/2 vähintään 4 617 000 euron kauppahinnasta, tontti 17117/3 vähintään 3 729 375 euron kauppahinnasta ja tontti 17117/4 vähintään 6 757 875 euron kauppahinnasta.



16.11.2022

Kaupoissa noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksen lisäksi kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B) Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontteja 17117/2-4 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen päätösehdotuksen kohdan A) mukaisesti, liitteenä 3 olevan toteutus sopimuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteerin, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 09.08.2022 § 403

HEL 2022-004846 T 10 01 01 02

Kustinpolku, Leimasinkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kaupunki päättää myydä Liitteen 4 mukaiset tontit 17117/2-4 tai niistä muodostettavat tontit Fira Rakennus Oy (Y-tunnus 3259668-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17117/2 vähintään 4 617 000 euron kauppahinnasta, Tontti 17117/3 vähintään 3 729 375 euron kauppahinnasta ja Tontti 17117/4 vähintään 6 757 875 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 15 104 250 euroa).

Kaupoissa noudatetaan kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin Liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

- Kaupunki päättää tehdä Liitteenä 3 olevan toteutus sopimuksen
- Kaupunki päättää oikeuttaa Tonttipäällikön päättämään kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tehtävät kaupat. Tonttipäällikkö oikeutetaan myös tarvittaessa irtisanomaan tai muutoin päättämään toteutus sopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimuksen.



16.11.2022

-
- Kaupunki päättää oikeuttaa Maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun Sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen sekä kauppakirjat ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi