



§ 402

Godkännande av en tomtaffär på basis av en anbudstävling (Västra hamnen, Utterhällen, tomterna 20028/4 - 27)

HEL 2013-013390 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att på basis av resultatet i en anbudstävling sälja de i detaljplaneändringen nr 11030 angivna normativa detaljplanetomterna 4–27, eller de tomter som bildas av dessa, i kvarteret nr 20028 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) till Lemminkäinen Talo Oy eller till de bostadsaktiebolag som bolaget bildar eller till förmån för de bostadsaktiebolag som bildas och i övrigt på följande villkor:

1

Tomterna säljs i enlighet med den områdesindelning som framgår mer i detalj av anbudsbegäran och föravtalet, vilka finns som bilagorna 1 och 2, i högst tre faser.

Den tomt eller de tomter som bildas av området A (tomterna 20028/18–25) med byggrätt på minst 3 013 m² vy ska köpas senast 30.9.2014.

Den tomt eller de tomter som bildas av området B (tomterna 20028/11–17 och 26) med byggrätt på minst 3 013 m² vy ska köpas senast 30.9.2016.

Den tomt eller de tomter som bildas av området C (tomterna 20028/4–10 och 27) med byggrätt på minst 3 013 m² vy ska köpas senast 30.9.2018.

2

Försäljningspriset för den tomt eller de tomter som bildas av området bestäms på basis av det fasta à-pris för byggrätten (1 250 euro/m² vy) som byggherren anger i sitt köpeanbud och den byggrätt (3 013 m² vy) som anges i detaljplanen för den tomt eller de tomter som bildas av området, utgående från att det slutliga försäljningspriset för den tomt eller de tomter som bildas av området minst uppgår till byggrättens volym (3 013 m² vy) multiplicerat med à-priset för byggrätten ovan.



Samma à-pris för byggrätten gäller för alla tomter. À-priset för byggrätten är 1 250 euro/m² vy.

Hur tomternas försäljningspris bildas beskrivs mer i detalj i föravtalets punkt 6 som behandlar fastighetsaffärens tidsfrister och försäljningspriset.

Byggherren har betalat nio hundra tusen (900 000) euro i handpenning till stadens bankkonto nr FI93 2001 1800 2050 59/Nordea (beteckning To 5699). Handpenningen har betalats som garanti för tomtköpet och räknas som en del av tomternas slutliga försäljningspris.

Om staden (fastighetsnämnden) på motiverade grunder beviljar förlängning av de ovannämnda tidsfristerna för tomtöverlåtelse är byggherren skyldig att från och med första dagen efter att den ursprungliga tidsfristen gått ut till köpslutet betala en årlig ränta på 3 % på det försäljningspris som bestäms enligt motiveringarna ovan. Räntan bestäms på basis av det försäljningspris för tomten som man har kännedom om vid köpslutet.

Ägande- och besittningsrätten till tomten eller tomterna i fråga övergår till köparen (byggherren) i och med att köpebrevet undertecknas och köpesumman för tomterna och den eventuella räntan ovan i sin helhet har blivit betalda vid köpslutet.

Staden har rätt att av köparen ta ut tilläggsköpeskilling för tomterna på de villkor som anges i föravtalet.

3

I övrigt gäller stadens vedertagna villkor och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor för den slutliga fastighetsaffären för tomterna. Tilläggsvillkoren baserar sig till exempel på den gällande detaljplanen och bestämmelserna i denna, på anbudsbegäran och på föravtalet för fastighetsaffären.

B

godkänna att ett föravtal om fastighetsaffären mellan staden och Lemminkäinen Talon Oy, undertecknat 17.10.2013, som i nuläget ensidigt förpliktar byggherren ändras så att det även förpliktar staden, bemyndiga fastighetsnämnden att senare vid behov göra små ändringar, justeringar och preciseringar i föravtalet och bemyndiga fastighetsnämnden att på basis av föravtalet underteckna de slutliga köpebrev för fastighetsaffären i fråga om tomterna 20028/4–27 som ska säljas och godkänna villkoren i dessa.

Behandling

Postadress
PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



27.11.2013

Kaj/6

Förslag om förkastande:

Yrjö Hakanen: Stadsfullmäktige förkastar förslaget och uppmanar stadsstyrelsen att utreda möjligheterna att ingå långfristiga arrendeavtal.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tarjouspyyntö 2.5.2013
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus 17.10.2013

Utdrag

Utdrag
Ostaja

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

A

bemyndiga fastighetsnämnden att på basis av resultatet i en anbudstävling sälja de i detaljplaneändringen nr 11030 angivna normativa detaljplanetomterna 4–27, eller de tomter som bildas av dessa, i kvarteret nr 20028 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) till Lemminkäinen Talon Oy eller till de bostadsaktiebolag som bolaget bildar eller till förmån för de bostadsaktiebolag som bildas och i övrigt på följande villkor:

1

Tomterna säljs i enlighet med den områdesindelning som framgår mer i detalj av anbudsbegäran och föravtalet, vilka finns som bilagorna 1 och 2, i högst tre faser.

Den tomt eller de tomter som bildas av området A (tomterna 20028/18–25) med byggrätt på minst 3 013 m² vy ska köpas senast 30.9.2014.

Den tomt eller de tomter som bildas av området B (tomterna 20028/11–17 och 26) med byggrätt på minst 3 013 m² vy ska köpas senast 30.9.2016.



Den tomt eller de tomter som bildas av området C (tomterna 20028/4–10 och 27) med byggrätt på minst 3 013 m² vy ska köpas senast 30.9.2018.

2

Försäljningspriset för den tomt eller de tomter som bildas av området bestäms på basis av det fasta å-pris för byggrätten (1 250 euro/m² vy) som byggherren anger i sitt köpeanbud och den byggrätt (3 013 m² vy) som anges i detaljplanen för den tomt eller de tomter som bildas av området, utgående från att det slutliga försäljningspriset för den tomt eller de tomter som bildas av området minst uppgår till byggrättens volym (3 013 m² vy) multiplicerat med å-priset för byggrätten ovan.

Samma å-pris för byggrätten gäller för alla tomter. Å-priset för byggrätten är 1 250 euro/m² vy.

Hur tomternas försäljningspris bildas beskrivs mer i detalj i föravtalets punkt 6 som behandlar fastighetsaffärens tidsfrister och försäljningspriset.

Byggherren har betalat nio hundra tusen (900 000) euro i handpenning till stadens bankkonto nr FI93 2001 1800 2050 59/Nordea (beteckning To 5699). Handpenningen har betalats som garanti för tomtköpet och räknas som en del av tomternas slutliga försäljningspris.

Om staden (fastighetsnämnden) på motiverade grunder beviljar förlängning av de ovannämnda tidsfristerna för tomtöverlåtelse är byggherren skyldig att från och med första dagen efter att den ursprungliga tidsfristen gått ut till köpslutet betala en årlig ränta på 3 % på det försäljningspris som bestäms enligt motiveringarna ovan. Räntan bestäms på basis av det försäljningspris för tomten som man har kännedom om vid köpslutet.

Ägande- och besittningsrätten till tomten eller tomterna i fråga övergår till köparen (byggherren) i och med att köpebrevet undertecknas och köpesumman för tomterna och den eventuella räntan ovan i sin helhet har blivit betalda vid köpslutet.

Staden har rätt att av köparen ta ut tilläggsköpeskilling för tomterna på de villkor som anges i föravtalet.

3

I övrigt gäller stadens vedertagna villkor och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor för den slutliga fastighetsaffären för tomterna. Tilläggsvillkoren baserar sig till exempel på den gällande detaljplanen och bestämmelserna i denna, på anbudsbegäran och på föravtalet för fastighetsaffären.



B

godkänna att ett föravtal om fastighetsaffären mellan staden och Lemminkäinen Talon Oy, undertecknat 17.10.2013, som i nuläget ensidigt förpliktar byggherren ändras så att det även förpliktar staden, bemyndiga fastighetsnämnden att senare vid behov göra små ändringar, justeringar och preciseringar i föravtalet och bemyndiga fastighetsnämnden att på basis av föravtalet underteckna de slutliga köpebrev för fastighetsaffären i fråga om tomterna 20028/4–27 som ska säljas och godkänna villkoren i dessa.

Sammandrag

Stadsstyrelsen beslutade 7.4.2008 (508 §) reservera tomterna för bostadshus (A) i kvarteret nr 20028 för överlåtelse för fritt finansierad bostadsproduktion utan hitasvillkor genom en anbudstävling.

Fastighetsnämnden bemyndigade på basis av reserveringen fastighetskontoret att ordna en anbudstävling om tomterna i enlighet med den bifogade anbudsbegäran och att med tävlingens vinnare underteckna ett föravtal om fastighetsaffären som ensidigt förpliktar byggherren.

Anbudstävlingen gällde överlåtelse av kvarteret nr 20028 till en projekterare eller en projekterargrupp. Anbudstävlingen var öppen för alla och det var möjligt även för grupper att lämna in anbud. Det ska byggas högklassiga fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor på tomterna. Högst en tredjedel av bostäderna får dock förverkligas som fritt finansierade hyresbostäder.

Enligt tävlingens villkor föreslogs det att tomterna ska överlåtas till den anbudsgivare eller anbudsgivargrupp som anger det högsta å-priset för byggrätten i sitt köpeanbud. Det slutliga priset för tomterna bestäms utifrån det av vinnaren angivna fasta å-priset för byggrätten och byggrätten på tomterna i detaljplanen. Den sammanlagda bostadsbyggrätten på tomterna uppgår enligt detaljplanen till cirka 9 039 m² vy, vilket också är minimivolymer för byggrätten när försäljningspriset för tomterna bestäms.

Lemminkäinen Talon Oy lämnade in det högsta godtagbara anbudet om tomterna som ska säljas. Enligt anbudet uppgår å-priset för byggrätten till 1 250 euro/m² vy vid tomtöverlåtelsen. Eftersom anbudet var högst är det meningen att överlåta tomterna till bolaget. Anbudet innebär en köpesumma på mer än 10 miljoner euro, minst cirka 11,3 miljoner euro, och grunderna för affären ska därför föreläggas stadsfullmäktige.

Efter att tävlingen blivit avgjord har staden och Lemminkäinen Talon Oy sinsemellan ingått ett föravtal om fastighetsaffären i fråga om



27.11.2013

Kaj/6

tomtköpet och om hur tomterna ska bebyggas. Föravtalet förpliktar ensidigt köparen tills stadsfullmäktige har godkänt föravtalet och beslutet om tomtaffären har vunnit laga kraft. Det föreslås nu att stadsfullmäktige ska godkänna föravtalet om fastighetsaffären och de försäljningsgrunder för tomterna 20028/4–27 som bygger på anbudstävlingens resultat.

Föredraganden

Reserveringsbeslutet och anbudstävlingen

Stadsstyrelsen beslutade 7.4.2008 (508 §) reservera tomterna för bostadshus (A) i kvarteret nr 20028 för överlåtelse för fritt finansierad bostadsproduktion utan hitasvillkor genom en anbudstävling.

Fastighetsnämnden bemyndigade på basis av reserveringen fastighetskontoret att ordna en anbudstävling om tomterna i enlighet med den bifogade anbudsbegäran och att med tävlingens vinnare underteckna ett föravtal om fastighetsaffären som ensidigt förpliktar byggherren.

Innehållet i och villkoren för anbudstävlingen

Objekt

Anbudstävlingen gällde försäljning av tomterna 20028/4–27 anvisade för byggande av stadssmåhus i detaljplanen till en projekterare eller en projekterargrupp. Den sammanlagda bostadsbyggrätten på tomterna som ska säljas uppgår enligt detaljplanen till cirka 9 039 m² vy. Anbudstävlingen var den andra för Busholmen och den första för stadssmåhus (s.k. townhouse).

På de tomter som föreslås bli sålda ska det byggas högklassiga fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor. Högst en tredjedel av bostäderna får dock genomföras som fritt finansierade hyresbostäder. Inom den oreglerade produktionen av ägarbostäder ska minst 70 % av bostadsytan genomföras som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan på dessa bostäder ska vara minst 80 m² lägenhetsyta.

Anbudspriset som beslutsgrund

Köpeanbudstävlingen var öppen för alla och det var möjligt även för grupper att lämna in anbud. Anbudstävlingen baserade sig på köpeanbud för det fasta à-priset för byggrätten på de tomter som ska säljas och den anbudsgivare eller anbudsgivargrupp som lämnar in det högsta anbudet skulle vinna tävlingen. Meningen var att samma à-pris skulle gälla för alla tomter som ska säljas och därför kunde anbudsgivarna inte lämna in olika priser för olika tomter. Anbudet skulle



gälla för alla tomter och anbudsgivaren skulle förbinda sig till att bebygga alla tomter. Inte heller villkorliga anbud godkändes.

Det slutliga priset för tomterna bestäms utifrån det av vinnaren angivna fasta å-priset för byggrätten och den i detaljplanen angivna byggrätten på tomterna, 9 039 m² vy. Staden har rätt att av köparen ta ut en tilläggsköpeskilling för tomterna om den byggrättsvolym på tomterna som framgår av det lagakraftvunna bygglovets är större än i detaljplanen, men försäljningspriset bestäms minst på basis av byggrättens volym i detaljplanen.

Minimikraven för deltagare

Eftersom det är fråga om överlåtelse av en stor områdeshelhet i ett stadsbildsmässigt betydande område förutsattes det att anbudsgivaren ska ha tillräckliga tekniska kunskaper, erfarenhet och ekonomiska och andra förutsättningar för byggande till sitt förfogande för att kunna genomföra det omfattande och byggnadstekniskt utmanande projektet i ett centralt beläget område.

Utgångspunkterna för planeringen

Enligt villkoren ska tomterna till de stadsbildsmässiga lösningarnas del planeras och byggas i enlighet med de referensplaner som hade bifogats anbudsbegäran som en tävlingshandling. Byggherren är dessutom skyldig att låta fastighetskontorets tomtavdelning i förväg godkänna huvudplaneraren för projektet och att förelägga fastighetskontorets tomtavdelning de slutliga bygglovsplanerna innan den ansöker om bygglov för tomterna.

Besittningsform

Enligt tävlingsvillkoren ska byggandet på tomterna förverkligas i form av bostadsaktiebolag. Det ska bildas högst tre bostadsaktiebolag för besittning av de hus som byggs på tomterna, om inte annat särskilt avtalas med staden.

Fasindelningen för byggandet och fastighetsaffären

Tomterna ska bebyggas och fastighetsaffären ingås i högst tre faser i enlighet med den genomförandeordning och de tidsfrister som anges i anbudsbegäran.

Kvarteret nr 20028 har i anbudsbegäran indelats i tre områden (A–C) som alla har byggrätt på minst 3 013 m² vy, vilket anvisas i detaljplanen. Tomternas byggordning har bestämts i förväg.

Byggandet inleds i Gräsvikens riktning (nordost) och fortskrider i riktningen mot Drumsö (sydväst). Byggarbetena på tomterna ska



inledas så att man först bebygger tomterna 20028/18–25 (området A), därefter tomterna 20028/11–17 och 26 (området B) och sist tomterna 20028/4–10 och 27 (området C). Byggordningen kan vid behov ändras om ändringarna bidrar till utbyggnaden av området och om ändringarna kan anses som fördelaktiga för staden. Härigenom får man nödvändig flexibilitet i kvarterets byggtidtabell.

Byggherren är skyldig att förverkliga minst den byggrätt (3 013 m² vy) som anges i detaljplanen för den tomt eller de tomter som bildas av området i fråga och att följa tidsfristerna nedan:

1. Byggandet på den tomt eller de tomter som bildas av området A ska inledas senast 31.3.2015.
2. Byggandet på den tomt eller de tomter som bildas av området B ska inledas senast 31.1.2017.
3. Byggandet på den tomt eller de tomter som bildas av området C ska inledas senast 31.1.2019.

Husen ska bli färdiga inom två år efter att fastighetsaffären för området i fråga (A–C) har ingåtts. Bebyggandet av kvarteret nr 20028 tar härigenom högst cirka sex år och de sista husen ska bli färdiga senast 30.9.2020. Staden kan på motiverade grunder bevilja förlängning av tidsfristerna. Grunden för dröjsmålet anses som motiverad bara om dröjsmålet inte beror på byggherren.

Tomten eller tomterna i området A ska enligt villkoren köpas senast 30.9.2014, tomten eller tomterna i området B senast 30.9.2016 och tomten eller tomterna i området C senast 31.1.2017.

Staden kan på motiverade grunder bevilja förlängning av tidsfristerna för tomtköpen ovan. I detta fall ska man dessutom komma överens om förlängning av tidsfristerna för när byggandet i områdena ska inledas.

Om byggherren försummar sina förpliktelser i föravtalet eller i bilagorna till detta har staden rätt att utan påföljder avhålla sig från att överlåta tomterna tills byggherren har vidtagit åtgärder för att avhjälpa sin försummelse eller förseelse.

Anbuden

Anbudstävlingen ordnades 5.5–13.9.2013. Innan den bestämda tiden gick ut lämnade fyra olika köparkandidater köpeanbud för de tomter som ska säljas. Köpeanbuden varierade mellan 513 euro/m² vy och 1 250 euro/m² vy. Vissa förslag var villkorliga och blev därför förkastade.



Byggbolaget Lemminkäinen Talo Oy lämnade in anbudet med det högsta å-priset för byggrätten, 1 250 euro/m² vy, i enlighet med anbudsbegäran. Anbudet kan till sitt pris anses som godtagbart med beaktande av de faktorer som påverkat prisbildningen för tomterna och som framgår bland annat av anbudsbegäran, såsom de referensplaner som styr byggandet, grundläggningsförhållandena för byggnaderna och de krav som hänför sig till ytorna i de bostäder som ska byggas på tomterna.

Anbudet kan till sitt pris anses som godtagbart även med hänsyn till de övriga inkomna anbuden i köpeanbudstävlingen eftersom anbudet inte kan anses som särskilt högt eller icke trovärdigt i jämförelse med de övriga anbuden. Anbudsgivaren uppfyller även de i anbudsbegäran förutsatta allmänna behörighetskraven.

Fastighetsnämnden ansåg därför att tomterna i enlighet med anbudsbegäran ska överlåtas till Lemminkäinen Talo Oy, som lämnade in det högsta anbudet, med den förutsättningen att stadsfullmäktige godkänner försäljningsgrunderna och föravtalet om den fastighetsaffär som villkorligt ingåtts.

Nämnden beslutade härigenom välja Lemminkäinen Talo Oy, som vann anbudstävlingen, till köpare och projekterare på det villkor att stadsfullmäktige godkänner försäljningsgrunderna för de tomter som ska säljas och bemyndigar nämnden att för stadens del godkänna det föravtal om fastighetsaffären som i nuläget ensidigt förpliktar byggherren.

Godkännande av föravtalet om fastighetsaffären och försäljningsgrunderna för tomterna 20028/4–27

Staden och köparen har sinsemellan ingått ett föravtal om fastighetsaffären i fråga om köp och bebyggande av tomterna. I avtalet har man utöver villkoren för fastighetsaffären kommit överens om rättigheterna och förpliktelserna mellan staden och byggherren och om principerna för byggandet av området i enlighet med anbudsbegäran.

Föravtalet har för byggherrens del trätt i kraft när byggherren har undertecknat föravtalet, gett staden en godtagbar garanti för att följa villkoren i föravtalet och betalat handpenningen som garanti för att köpa tomterna.

Föravtalet förbinder ensidigt köparen tills stadsfullmäktige har godkänt föravtalet och detta beslut har vunnit laga kraft.

På basis av å-priset och avtalsvillkoren blir totalförsäljningspriset minst cirka 11,3 miljoner euro, vilket innebär att affären i fråga om priset ska föreläggas stadsfullmäktige. Stadsfullmäktige föreläggs därför i enlighet



27.11.2013

Kaj/6

med anbudet det fasta à-priset för byggrätten, 1 250 euro/m² vy, som ligger till grund för det villkorligt godkända föravtalet och det på basis av detta villkorligt undertecknade föravtalet.

Eftersom föravtalet i fortsättningen kan preciseras till exempel i fråga om individualisering av tomterna, föreslås det samtidigt att fastighetsnämnden beviljas rätt att vid behov göra små ändringar, justeringar och preciseringar i föravtalet.

Det föreslås dessutom att nämnden ska bemyndigas att vid den aktuella tidpunkten i enlighet med föravtalet ingå de slutliga affärerna på tillbörliga villkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Tarjouspyyntö 2.5.2013
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus 17.10.2013

Utdrag

Utdrag
Ostaja

Bilagor till utdrag
Kunnallisvalitus, valtuusto

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.11.2013 § 1228

HEL 2013-013390 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20028 asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset



ohjeelliset kaavatontit nro 4–27 tai niistä muodostettavat tontit ostotarjouskilpailun tuloksen perusteella Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontit myydään liitteinä 1 ja 2 olevista tarjouspyynnöstä ja esisopimuksesta tarkemmin ilmenevän aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa.

A-alueesta (tontit 20028/18–25) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2014.

B-alueesta (tontit 20028/11–17 ja 26) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2016.

C-alueesta (tontit 20028/4–10 ja 27) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2018.

2

Kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien kauppahinta määräytyy rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 250 euroa / k-m²) ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (3 013 k-m²) mukaan siten, että kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta on vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m²) kerrottuna edellä mainitulla rakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Kaikkien tonttien osalta käytetään samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 1 250 euroa / k-m².

Tonttien kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty esisopimuksen kohdassa ”6. Kiinteistökauppojen määräajat ja kauppahinta”.

Rakennuttaja on maksanut käsirahan yhdeksänsataatuhatta (900 000) euroa kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To 5699). Käsiraha on maksettu tonttien ostamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tonttien lopullista kauppahintaa.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) perustellusta syystä myöntää edellä esitettyihin tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä,



rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Kulloinkin kyseessä olevien tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle (rakennuttajalle) kauppakirjan allekirjoituksin, kun tonttien kauppahinta ja mahdollinen edellä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Muilta osin tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä kiinteistökaupan esisopimukseen.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välisen 17.10.2013 allekirjoitetun rakennuttajaa nyt yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen myös kaupunkia sitovaksi, oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimukseen myöhemmin tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia sekä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista 20028/4-27 ja hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.10.2013 § 548

HEL 2013-013390 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 P3, P4, R3 ja R4, Saukonkari

Päätös

A



Lautakunta päätti ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20028 asuinrakennustonttien (A) 4–27 ostajaksi ja toteuttajaksi myytävistä tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myytävien tonttien myyntiperusteet sekä oikeuttaa lautakunnan hyväksymään kaupungin osalta liitteenä nro 1 olevan rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20028 asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset ohjeelliset kaavatontit 4–27 tai niistä muodostettavat tontit ostotarjouskilpailun perusteella Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontit myydään esisopimuksesta ja tarjouspyynnöstä tarkemmin ilmenevän aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa.

A-alueesta (tontit 20028/18–25) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2014.

B-alueesta (tontit 20028/11–17 ja 26) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2016.

C-alueesta (tontit 20028/4–10 ja 27) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m², on ostettava viimeistään 30.9.2018.

2

Kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien kauppahinta määräytyy rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 250 euroa / k-m²) ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (3 013 k-m²) mukaan siten, että kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta on vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m²) kerrottuna edellä mainitulla rakennusoikeuden yksikköhinnalla.



Kaikkien tonttien osalta käytetään samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 1 250 euroa / k-m².

Tonttien kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty liitteenä nro 1 olevan esisopimuksen kohdassa ”6. Kiinteistökauppojen määräajat ja kauppahinta”.

Rakennuttaja on maksanut käsirahan yhdeksänsataatuhatta (900 000) euroa kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To 5699). Käsiraha on maksettu tonttien ostamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tonttien lopullista kauppahintaa.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) perustellusta syystä myöntää edellä esitettyihin tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Kulloinkin kyseessä olevien tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle (rakennuttajalle) kauppakirjan allekirjoituksin, kun tonttien kauppahinta ja mahdollinen edellä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Muilta osin tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä kiinteistökaupan esisopimukseen.

C

Lautakunta päätti myös esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan hyväksymään kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välinen liitteen nro 1 mukainen 17.10.2013 allekirjoitettu rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittava kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista 20028/4-27 sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ehdot.

D



Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa esisopimukseen vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tonttien myyntiperusteet sekä kiinteistökaupan esisopimuksen.

E

Lopuksi lautakunta päätti todeta, etteivät muut kyseessä olevassa tarjouskilpailussa saadut ostotarjoukset anna aiheutta toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi