



14.12.2016

Kaj/12

§ 347

Överlåtelse av och godkännande av bygg- och upplåtelseavtal för kvarteren 20067 och 20069 vid Utterkajen i Västra hamnen (Västra hamnen, Busholmen, tomterna 20067/1–3 och 20069/1–3)

HEL 2016-011857 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be-
myndiga fastighetsnämnden

A

att sälja tomten 20067/1, eller den tomt som bildas av denna, till VVO Kodit Oy eller till ett bolag som VVO Kodit Oy bildat eller till ett planerat bolag i enlighet med byggavtalet i bilaga 1, villkoren i föravtalet för fastighetsaffären i bilaga 2 och stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

B

att sälja tomterna 20067/2–3, eller de tomter som bildas av dessa, till Rakennusyhtiö Peab Oy eller till de bolag som Rakennusyhtiö Peab Oy bildat eller till planerade bolag i enlighet med byggavtalet i bilaga 3, villkoren i föravtalet för fastighetsaffären i bilaga 4 och stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

C

att sälja tomterna 20069/1–3, eller de tomter som bildas av dessa, till Rakennusosakeyhtiö Hartela eller till de bolag som Rakennusosakeyhtiö Hartela bildat eller till planerade bolag i enlighet med byggavtalet i bilaga 5, villkoren i föravtalet för fastighetsaffären i bilaga 6 och stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

D

att på basis av föravtalen för fastighetsaffärerna ovan upprätta de slutliga köpebrevet och vid behov göra ändringar och justeringar i föravtalen för fastighetsaffärer och godkänna de slutliga villkoren i köpebrevet.

Behandling

Ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten René Hursti föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet för ny



beredning utgående från att det i stället för att tomterna säljs utreds om det är möjligt med långfristiga arrendeavtal och främjande av boende till skäligt pris.

4 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige återremitterar ärendet för ny beredning utgående från att det i stället för att tomterna säljs utreds om det är möjligt med långfristiga arrendeavtal och främjande av boende till skäligt pris.

Ja-röster: 73

Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Maria Landén, Harri Lindell, Eija Loukoila, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Nej-röster: 7

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Rene Hursti, Sirkku Ingervo, Jape Lovén, Hanna Mithiku, Sami Muttilainen

Blanka: 1

Anna Vuorjoki

Frånvarande: 4

Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Tuuli Kousa, Tuomo Valokainen

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen



14.12.2016

Kaj/12

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Toteutussopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 3 Toteutussopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 5 Toteutussopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 6 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 7 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 8 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 9 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20067
- 10 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20069

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

VVO Kodit Oy

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 7

Bilaga 8

Bilaga 9

Rakennusyhtiö Peab Py

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 7

Bilaga 8

Bilaga 9

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Bilaga 8

Bilaga 10

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

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



Fastighetsnämnden beslutade 30.6.2016 (311 §) på basis av stadsstyrelsens reserveringsbeslut 23.11.2015 (1141 §) ordna en anbudstävling för tomterna 1–3 i kvarteret 20067 och tomterna 1–3 i kvarteret 20069 i 20 stadsdelen (Västra hamnen). AK-tomterna 20067/1–3 bildade en tävlingshelhet och AK-tomterna 20069/1–3 en annan tävlingshelhet.

I anbudstävlingen tävlade anbudsgivarna om en högsta procentandel av det totala skuldfria försäljningspriset som betalas till staden som köpesumma för de bostäder och övriga lokaler som byggs på AK-tomterna 20067/2 och 3 och 20067/1 och 3 som ska säljas. På tomterna ska det byggas fritt finansierade oreglerade ägarbostäder. Vinnaren i anbudstävlingen för kvarteret 20067 förbinder sig dessutom att bebygga AK-tomten 20067/1 och vinnaren i anbudstävlingen för kvarteret 20069 AK-tomten 20069/2 i enlighet med anbudsförfrågan. På tomterna ska det byggas fritt finansierade hyresbostäder och ett fast à-pris har fastställts för bostadsbyggrätten och den övriga byggrätten som ska beaktas i anbudet.

Anbudstävlingen var öppen för alla och det var möjligt också för grupper att lämna in anbud. Varje anbudsgivare kunde lämna in anbud på både kvarteret 20067 och kvarteret 20069. Det var därigenom möjligt för anbudsgivarna att delta i anbudstävlingen för bara en tävlingshelhet eller för båda tävlingshelheterna. I enlighet med villkoren för anbudstävlingen föreslås det att tomterna i varje tävlingshelhet ska överlåtas till den anbudsgivare eller grupp av anbudsgivare som anger den högsta procentandelen i sitt anbud med den förutsättningen att anbudsgivaren uppfyller de allmänna behörighetsvillkoren för anbudstävlingen.

Rakennusyhtiö Peab Oy och VVO Kodit Oy har lämnat in anbudet med den högsta procentandelen (31,577 %) som köpesumma för tomterna 2 och 3 i kvarteret 20067. Enligt förhandlingar som förts bebygger Rakennusyhtiö Peab Oy tomterna 20067/2 och 3 och VVO Kodit Oy tomten 20067/1. Rakennusosakeyhtiö Hartela har för sin del lämnat in anbudet med den högsta procentandelen (21,235 %) som köpesumma för tomterna 1 och 3 i kvarteret 20069. I enlighet med villkoren för anbudstävlingen förbinder Rakennusosakeyhtiö Hartela sig att bebygga också tomten 20069/2 på villkoren i anbudsförfrågan.

Fastighetsnämnden beslutade 17.11 välja vinnarna i tävlingarna på basis av de högsta anbuderna och föreslår nu stadsstyrelsen på motsvarande sätt att nämnden ska bemyndigas att ingå byggavtalen för tomterna och föravtalen för fastighetsaffären och de slutliga avtalen i enlighet med dessa. Köpesummorna beräknas uppgå till sammanlagt ca 43,2–50,1 miljoner euro på basis av de vinnande anbuderna.

Föredragandens motiveringar

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



14.12.2016

Kaj/12

Reserveringsbeslut och anbudsförfrågan

Stadsstyrelsen beslutade 23.11.2015 (1141 §) reservera de planerade tomterna för flervåningshus (AK) 20067/1–3 och 20069/1–3 vid Utterkajen på Busholmen i Västra hamnen för överlåtelse genom en anbudstävling för produktion av oreglerade ägarbostäder och/eller hyresbostäder på villkor föreskrivna av fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden beslutade ordna en anbudstävling för tomterna i enlighet med anbudsförfrågan i bilaga 7. Detaljplanekartan med de aktuella objekten finns som bilaga 8.

Anbudstävlingens innehåll och regler i sammandrag

Anbudstävlingen var öppen för alla och det var möjligt också för grupper att lämna in anbud. AK-tomterna 20067/1–3 (nedan också kvarteret 20067) bildade en tävlingshelhet och AK-tomterna 20069/1–3 (nedan också kvarteret 20069) en annan tävlingshelhet. På AK-tomterna 20067/2 och 3 och 20069/1 och 3 ska det byggas fritt finansierade ägarbostäder utan hitasvillkor. På AK-tomterna 20067/1 och 2 ska det byggas fritt finansierade hyresbostäder. Meningen är att sälja tomterna.

Varje anbudsgivare hade möjligheten att lämna in anbud på både kvarteret 20067 och kvarteret 20069. Det var därigenom möjligt för anbudsgivarna att delta i anbudstävlingen för bara en tävlingshelhet eller för båda tävlingshelheterna.

I anbudstävlingen tävlade anbudsgivarna om den högsta procentandel av det totala skuldfria försäljningspriset för de bostäder och övriga lokaler som byggs på AK-tomterna 20067/2 och 3 och 20067/1 och 3 som ska säljas som betalas till staden som köpesumma för tomterna. Den slutliga köpesumman för AK-tomterna 20067/2 och 3 och 20069/1 och 3 bestäms därigenom på basis av det totala skuldfria försäljningspriset för de bostäder och övriga lokaler som byggs på tomterna i fråga och procentandelen i det vinnande köpeanbudet.

Vinnarna i anbudstävlingen för kvarteret 20067 och kvarteret 20069 för binder sig dessutom att bebygga AK-tomten 20067/1 och AK-tomten 20069/2 i enlighet med anbudsförfrågan. På AK-tomterna 20067/1 och 2 hade det fastställts ett fast försäljningspris i enlighet med villkoren för anbudsförfrågan.

Anbud

Före utgången av den bestämda tiden kom sammanlagt fem olika köparkandidater med godtagbara anbud på kvarteret 20067. Anbuderna varierade mellan 19,494 och 31,577 %. Före utgången av den bestämda



14.12.2016

Kaj/12

tiden kom sammanlagt tre olika köparkandidater med godtagbara anbud på kvarteret 20069. Anbuderna varierade mellan 18,011 och 21,235 %.

Val av entreprenörer

Rakennusyhtiö Peab Oy och VVO Kodit Oy har lämnat in anbuderna med den högsta procentandelen (31,577 %) som köpesumma för tomterna 2 och 3 i kvarteret 20067 i enlighet med anbudsförfrågan. Enligt förhandlingar som förts har Rakennusyhtiö Peab Oy för avsikt att uppföra fritt finansierade ägarbostäder på tomterna 20067/2 och 3. VVO Kodit Oy bebygger för sin del fritt finansierade hyresbostäder på tomten 20067/1 enligt förhandlingarna.

Rakennusosakeyhtiö Hartela har lämnat in anbudet med den högsta procentandelen (21,235 %) som köpesumma för tomterna 1 och 3 i kvarteret 20069 i enlighet med anbudsförfrågan. I enlighet med villkoren för anbudsförfrågan förbinder Rakennusosakeyhtiö Hartela sig att köpa och bebygga också tomten 20069/2 på villkoren i anbudsförfrågan.

Enligt ett bedömningsutlåtande av en utomstående sakkunnig överskrider de inlämnade anbuderna på kvarteren det gängse marknadsvärdet och de kan sålunda anses som godtagbara till köpesumman med beaktande av dessutom de övriga randvillkor som påverkar prisbildningen för tomterna i kvarteret 20069 och som framgår av anbudsförfrågan.

Anbuderna på kvarteret 20067 var klart högre än på kvarteret 20069, vilket innebär att kvarteret 20067 hade upplevts som en betydligt mer intressant helhet. Den påfallande prisskillnaden kan sannolikt förklaras främst med lösningarna i planläggningen och de skillnader som dessa medför i byggkostnaderna.

Allmän information om anbudstävlingens vinnarnas byggplikt och bygg- och föravtalen

Alla tomter i kvarteren 20067 och 20069 bebyggs i enlighet med principen om de vinnande entreprenörernas helhetsansvar. Sålunda är VVO Kodit Oy i fråga om tomten 1 i kvarteret 20067, Rakennusyhtiö Peab Oy i fråga om tomterna 2 och 3 i kvarteret 20067 och Rakennusosakeyhtiö Hartela i fråga om tomterna 1–3 i kvarteret 20069 skyldiga att på sin bekostnad planera och bebygga tomterna ovan, som föreslås bli reserverade för bolagen, så att de blir färdiga i sin helhet i enlighet med anbudsförfrågan, byggavtalen och föravtalen för fastighetsaffären och enligt god byggsed och byggherresed.

Byggherrarna ansvarar dessutom på sin bekostnad för alla arrangemang som gäller servitut, samorganisation, avtal, finansiering och dylikt



och för övervakningen av byggarbetena i projekten på sina tomter enligt ovan. Innehållet av tävlingsvinnarnas byggförpliktelse har precisrats i anbudsfrågan i bilaga 7 och i synnerhet i dess kapitel 3.

Meningen är att med vinnarna i tävlingen ingå byggavtal för tomterna i enlighet med bilagorna 1, 3 och 5 och föravtal för fastighetsaffären i enlighet med bilagorna 2, 4 och 6 som gäller tomtköp. I byggavtalen kommer staden och byggherrarna sinsemellan överens om sina rättigheter och skyldigheter och principerna för byggandet av kvarteren i enlighet med anbudsfrågan. Anbudsfrågan är därigenom en väsentlig del av de utarbetade byggavtalen.

I föravtalen för fastighetsaffären kommer man överens om bl.a. skyldigheten att köpa tomterna, de bestämda tiderna för fastighetsaffärerna och bestämmandet av köpesumman i enlighet med anbudsfrågan. Föravtalen för fastighetsaffärerna finns som bilagorna 2, 4 och 6. Kartorna över överlåtelseobjekten finns som bilagorna 9 och 10.

Avtalen innehåller förutom byggherrarnas köp- och byggskyldigheter också bl.a. sanktionsvillkor som är väsentliga för att säkerställa att tomterna bebyggs. Staden reserverar sig rätten att säga upp avtalen om byggherren på ett väsentligt sätt försummar sina förpliktelser och inte omedelbart rättar till sin försummelse trots uppmaning. Tomternas byggsäkerhet behandlas nedan mer i detalj.

Stadsbildsmässiga mål för byggandet på tomterna

I enlighet med anbudstävlingen och de utarbetade avtalen är Rakennusyhtiö Peab Oy och Rakennusosakeyhtiö Hartela skyldiga att på sin bekostnad ordna arkitektutävlingar för inbjudna arkitekter för de höga tornhus som förläggs till AK-tomterna 20067/3 (6 200 m² vy) och 20069/3 (6 800 m² vy). Tomterna i fråga ska dessutom planeras och byggas i enlighet med det vinnande förslaget i arkitektutävlingen för inbjudna arkitekter.

De som reserverat tomterna är ytterligare skyldiga att i enlighet med anbudstävlingen och de utarbetade avtalen låta staden i förväg godkänna projektets huvudplanerare i fråga om de AK-tomter för vilka det inte ordnas någon arkitektutävling för inbjudna deltagare. Alla dessa tomter (20067/1 och 2 och 20069/1 och 2) ska ha var sin egen huvudplanerare om man inte kommer överens om något annat med staden. Planeringslösningarna för tomterna ovan ska också vara av hög kvalitet och högklassiga med tanke på stadsbilden. De slutliga bygglovsritningarna för tomterna ska dessutom föreläggas den tväradministrativa områdesgruppen för Västra hamnen och fastighetskontorets tomtavdelning för godkännande redan innan man söker bygglov.



Byggavtal och föravtal

I byggavtalen för kvarteren och tomterna bestäms bl.a. om tomternas byggordning som vid behov dock kan ändras om ändringarna främjar att området bebyggs och detta också i övrigt kan anses ligga i stadens intresse.

Enligt föravtalen för fastighetsaffären är tävlingsvinnarna skyldiga att omgående underteckna de slutliga köpebrevet efter att bygglov beviljats för tomterna, dock senast på de bestämda dagar åren 2018–2019 som följer de planerade byggtiderna.

Staden kan på motiverade grunder bevilja förlängning av de bestämda tiderna, och i detta fall ska man samtidigt komma överens om förlängning av de bestämda tiderna för när byggarbetena på tomterna ska inledas. Orsaken till fördröjningen kan anses som motiverad bara om orsaken inte beror på byggherren.

Byggarbetena på tomterna ska inledas senast inom två månader efter att köpebrevet för fastighetsaffären för tomten i fråga har undertecknats. Byggnaderna på tomterna ska bli färdiga senast inom två år efter att köpebrevet för fastighetsaffären för tomten i fråga har undertecknats. Byggandet i kvarteren 20067 och 20069 kommer enligt de bestämda tiderna i föravtalen att ta högst ca 2½ år i sin helhet och de sista byggnaderna ska färdigställas senast 31.5.2021.

Byggsäkerhet

I anbudsförfrågan och de utarbetade byggavtalen har man fäst särskilt avseende vid frågor som gäller tomternas byggsäkerhet. Enligt de allmänna sanktionsvillkoren i byggavtalen är byggherren skyldig att förutom eventuellt skadestånd betala avtalsvite till staden om byggherren inte följer villkoren i byggavtalet eller vad som har bestämts på basis av dessa. Avtalsvitet uppgår då till högst 1 miljon euro.

Om avtalsbrottet kan anses gälla bara en av tomterna och brottet i övrigt kan bedömas som smärre med tanke på helheten, tas det då ut avtalsvite på bara högst 500 000 euro. De ovannämnda allmänna villkoren för avtalsvite gäller till exempel de bestämda tiderna för när byggarbetena på tomterna ska inledas och byggnaderna färdigställas.

Utöver sanktionsvillkoren ovan är byggherren enligt villkoren i de föravtal för fastighetsaffären som ingås med byggherrarna skyldig att betala avtalsvite till staden om byggherren inte enligt överenskommelse köper den tomt eller de tomter som är objektet för föravtalet inom den bestämda tiden eller inte följer villkoren i föravtalet i övrigt. Avtalsvitet uppgår då till högst 500 000 euro.



En förutsättning för undertecknandet av byggavtalen och föravtalen för fastighetsaffärerna är att byggherren som säkerhet för att fullfölja avtalen överlåter staden en proprieborgen på 500 000 euro hos ett bolag som driver kreditinstituts- eller försäkringsverksamhet eller ett annat vederlag av samma storlek som staden godkänner för varje tomt. Härmed uppgår säkerheterna för varje kvarter till sammanlagt 1 500 000 euro.

Staden har rätt att utan påföljder omedelbart säga upp avtalen och avhålla sig från att överlåta tomterna om byggherren på ett väsentligt sätt försummar skyldigheterna angående inköp, planering, byggande eller övriga skyldigheter i anbudsförfrågan, föravtalet för fastighetsaffären, byggavtalet eller bilagorna till dessa eller i övrigt på ett väsentligt sätt bryter mot avtalsvillkoren eller vad som bestämts på basis av dessa och inte omedelbart rättar till sin försummelse eller avtalsbrott trots en skriftlig uppmaning. Rätten att säga upp avtalet gäller också för situationer där byggherren går i konkurs eller det i övrigt är uppenbart att byggherren inte kan klara av sina förpliktelser.

Upplåtelsevillkor för tomterna

AK-tomterna i kvarteren 20067 och 20069 säljs till de vinnande byggherrarna i anbudstävlingen eller de bostadsaktiebolag som dessa bildat. För varje tomt ska det bildas ett bostadsaktiebolag som äger tomten och de byggnader som uppförs på tomten om man inte kommer överens om något annat med staden.

Ägande- och besittningsrätten till tomterna övergår till köparen då köpebrevet undertecknas när köpesumman för tomten, och i fördröjningssituationer också räntan, i sin helhet har betalats vid köpslutet.

I de slutliga köpebreven för tomterna inkluderas villkor om avtalsvite enligt vilka köparen är skyldig att förutom eventuellt skadestånd betala avtalsvite på högst 200 000 euro till staden om köparen inte följer villkoren i köpebrevet. Utöver det som anges ovan inkluderas i de slutliga köpebreven för AK-tomterna 20067/1 och 20069/2 ett villkor om avtalsvite enligt vilket köparen är skyldig att betala avtalsvite på högst 200 000 euro/bostad om köparen inte fullföljer skyldigheten att bygga hyresbostäder. Eventuella avtalsviten som tas ut på basis av villkoren i de slutliga köpebreven påverkar inte stadens rätt att ta ut avtalsvite också på basis av byggavtalen om byggherren har brutit mot villkoren om byggandet på tomterna.

I de slutliga fastighetsaffärerna följs stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av avdelningschefen för fastighetskontorets tomtavdelning eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor. Tilläggsvillkoren baserar sig till exempel på den gällande detaljplanen och bestämmelserna i denna, anbudsförfrågan, byggavtalen och föravtalen för fastighetsaffä-



ren, i vilka skyldigheterna i samband med byggandet av tomterna, villkoren för anslutning till de lokala servicebolagen och övriga motsvarande skyldigheter anges i detalj.

Bestämmande av köpesumman och räntan

AK-tomterna 20067/2 och 3 och 20069/1 och 3 för fritt finansierad produktion av oreglerade ägarbostäder

Den slutliga köpesumman för AK-tomterna 20067/2 och 3 och 20069/1 och 3 bestäms på basis av det totala skuldfria försäljningspriset för de bostadshus och övriga lokaler som byggs på tomterna i fråga och procentandelen i det vinnande köpeanbudet utgående från att köpesumman för tomten beräknas genom att det totala försäljningspriset för de bostadshus och övriga lokaler som byggs på tomten multipliceras med procenttalet i köpeanbudet. I fråga om AK-tomterna 20067/2 och 3 tillämpas då procenttalet 31,577 % och i fråga om AK-tomterna 20069/1 och 3 procenttalet 21,235 %.

Det totala skuldfria försäljningspriset för de bostadshus och övriga lokaler som byggs på tomten bestäms utifrån det sammanlagda skuldfria försäljningspriset för de bostäder, eventuella affärs-, kontors- och arbetslokaler och eventuella övriga lokaler som byggs på tomten (eller aktier som berättigar till innehav av dessa). Köpesumman bestäms tomtspecifikt, dvs. separat för varje tomt genom att tillämpa samma procentandel för alla tomter i samma tävlingshelhet.

Om staden på motiverade grunder beviljar förlängning av de bestämda tiderna för fastighetsaffärerna i föravtalen är byggherren skyldig att betala staden ränta på köpesumman i syfte att bibehålla dess nuvärde enligt en årlig ränta på tre procent räknat från dagen efter den ursprungliga bestämda tiden tills affären avslutas.

Byggherrarna är enligt de utarbetade avtalen skyldiga att sälja de aktier som berättigar till innehav av de bostäder, eventuella affärs-, kontors- och arbetslokaler och eventuella övriga lokaler som byggs på tomten minst till dessas gängse värde vid försäljningstidpunkten i fråga och byggherrarna får inte heller i övrigt vidta åtgärder som orsakar staden inkomstförlust i köpesumman för tomterna.

För bestämmande av köpesumman för tomterna anges detaljerade villkor i de bifogade föravtalen för fastighetsaffären.

Bedömning av köpesummorna

Det är svårt att i denna fas av förfarandet noggrant beräkna de slutliga köpesummorna för tomterna och å-priserna för byggrätten. Beroende



på den byggda bostadsvåningsytan och försäljningspriset för bostäderna och de övriga lokalerna kommer det genomsnittliga å-priset för bostadsbyggrätten på tomterna 2 och 3 i kvarteret 20067 enligt en riktgivande beräkning sannolikt att uppgå till ca 1 600–1 900 euro/m² vy enligt procenttalet i det högsta anbudet, varvid försäljningspriset för tomten 20067/2 beräknas bli ca 7,2–8,6 miljoner euro och för tomten 20067/3 ca 9,9–11,8 miljoner euro.

Likaså beroende på den byggda bostadsvåningsytan och försäljningspriset för bostäderna och de övriga lokalerna kommer det genomsnittliga å-priset för bostadsbyggrätten för tomterna 1 och 3 i kvarteret 20069 enligt en riktgivande beräkning sannolikt att uppgå till ca 1 200–1 500 euro/m² vy enligt procenttalet i det högsta anbudet, varvid försäljningspriset för tomten 20069/1 beräknas bli ca 6,5–8,1 miljoner euro och för tomten 20069/3 ca 8,2–10,2 miljoner euro. Den sammanlagda slutliga köpesumman för tomterna ovan beräknas alltså uppgå till ca 31,8–38,7 miljoner euro.

För tomterna 20067/1 och 20069/2 fastställdes det i anbudsförfrågan ett fast pris för byggrätten för bostäder och andra lokaler. Anbudsgivarnas uppgift var att i sina anbud beakta priserna för byggrätten i fråga och de köpesummor för tomterna som bildades på basis av dessa.

Köpesumman för bostadsbyggrätten på AK-tomterna 20067/1 och 20069/2 uppgår till 1 300 euro/m² vy i fråga om fritt finansierade hyresbostäder utan hitasvillkor. Köpesumman för kontors- och affärslokaler, butiker, utställningslokaler och andra lokaler för kundservice som eventuellt byggs på tomterna uppgår till 500 euro/m² vy.

Köpesumman som tas ut motsvarar minst den på detaljplanekartan angivna byggrätten. Byggrätten för tomten 20067/1 är enligt detaljplanekartan sammanlagt 4 500 m² vy och den slutliga köpesumman för tomten uppgår då till minst 5,85 miljoner euro. Byggrätten för tomten 20069/2 är enligt detaljplanekartan sammanlagt 4 300 m² vy och den slutliga köpesumman för tomten uppgår då till minst 5,59 miljoner euro. För kontors- och affärslokaler, butiker, utställningslokaler och andra lokaler för kundservice som eventuellt byggs på tomterna tas dessutom ut en köpesumma enligt ovan.

Staden har dessutom rätt att ta ut tilläggsköpesumma för tomterna i fråga om det i enlighet med det gällande bygglovet förverkligas mer bostadsbyggrätt på tomterna än vad som är tillåtet enligt den gällande detaljplanen. Byggherren är skyldig att vid sökning av möjligheten att köpa tomterna i fråga uppvisa en utredning om den utnyttjade byggrätten för olika ändamål enligt det lagakraftvunna bygglovet och köpesumman för tomten som härigenom bestäms.



Om staden på motiverade grunder beviljar förlängning av de bestämda tiderna för fastighetsaffärerna i föravtalen är byggherren skyldig att betala staden ränta på köpesumman i syfte att bibehålla dess nuvärde enligt en årlig ränta på tre procent räknat från dagen efter den ursprungliga bestämda tiden tills affären avslutas.

Mer detaljerade villkor för bestämning av köpesumman för tomterna anges i de bifogade föravtalen för fastighetsaffären.

Annat att beakta när tomterna bebyggs

Meningen är att tillämpa sammarnadsföring och bygglogistisk styrning på lokal nivå i området för Busholmen och Utterkajen. Tomterna ska anslutas till det lokala sopsugsystemet och bilplatserna för tomterna ska på byggherrens bekostnad förläggas till en parkeringsanläggning ovan jord som Jätkäsaaren pysäköinti Oy ska bygga på tomten 20068/1. Detaljerade villkor för dessa skyldigheter anges i de utarbetade avtalen och anbudsfrågningarna.

I kvarteren 20067 och 20069 har det tidigare drivits verksamhet som har orsakat förorening av marken. Den förorenade marken på tomterna saneras i samband med byggandet. Byggherren ansvarar för markbyggnadsåtgärderna för saneringen i enlighet med miljömyndighetens beslut och fastighetskontorets tomtavdelnings anvisningar. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad. Fastighetskontorets tomtavdelning ansvarar för planeringen av saneringen och för undersökningarna, övervakningen och den eventuella eftergranskningen.

Till slut

Resultatet av anbudstävlingen för tomterna kan anses som helt lyckat fastän den väsentliga skillnaden till anbudet på grannkvarteret väcker uppmärksamhet. Alla anbud överskrider i alla fall de nedre gränserna för bedömningarna. Villkoren för tomtöverlåtelse garanterar dessutom mycket bra stadens intressen i ärendet och tryggar att tomterna bebyggs i en snabb tidtabell.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor



- 1 Toteutus sopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 3 Toteutus sopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 5 Toteutus sopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 6 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 7 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 8 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 9 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20067
- 10 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20069

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

VVO Kodit Oy

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 7

Bilaga 8

Bilaga 9

Rakennusyhtiö Peab Py

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 7

Bilaga 8

Bilaga 9

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Bilaga 8

Bilaga 10

För kännedom

Kiinteistölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.12.2016 § 1096

HEL 2016-011857 T 10 01 01 00

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



14.12.2016

Kaj/12

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 20067/1 tai siitä muodostettavan tontin VVO Kodit Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä 1 olevaa toteutussopimusta, liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontit 20067/2 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Peab Oy:lle tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 3 olevaa toteutussopimusta, liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontit 20069/1 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 5 olevaa toteutussopimusta, liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan edellä mainittujen kiinteistökaupan esisopimusten perusteella tekemään lopulliset kauppakirjat ja tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia, sekä hyväksymään kauppakirjan lopulliset ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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



Kiinteistölautakunta 17.11.2016 § 465

HEL 2016-011857 T 10 01 01 00

Bahamankatu ja Karibiankatu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen korttelin 20067 tontin (AK) 1 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen VVO Kodit Oy:n (Y-tunnus: 2336408-5, jäljempänä myös: "VVO") ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että VVO sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen korttelin 20067 tonttien (AK) 2 - 3 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus: 1509374-8, jäljempänä myös: "Peab") ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 3 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päätti Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen korttelin 20069 tonttien (AK) 1 - 3 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan (Y-tunnus: 0196430-3, jäljempänä myös: "Hartela") ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä



nro 5 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hartela sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainittu tontti 20067/1 tai siitä muodostettava tontti VVO Kodit Oy:lle (Y-tunnus: 2336408-5) tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

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

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut tontit 20067/2 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus: 1509374-8) tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 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.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainitut tontit 20069/1 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Y-tunnus: 0196430-3) tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 6 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 päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A - F mainittuihin sopimuksiin muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat sopimukset.

H

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontti 20067/1 esitetään varattavaksi VVO Kodit Oy:lle, tontit 20067/2-3 Peab Oy:lle ja tontit 20069/1 - 3 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 7.10.2016 päättyneessä Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskeneessa hintakilpailussa, joten muut menettelyssä saadut ostotarjoukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että toteutus sopimukset tulee allekirjoittaa samanaikaisesti kiinteistökaupan esisopimusten kanssa. Esitettyjen varauksensaajien tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisen on sopimukset hyväksynyt, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi