



08.12.2021

Ärende/8

## § 390

### Föravtal och byggavtal för en fastighetsaffär (tomterna för flervåningshus (AK) 20062/2, 3 och 4 på Busholmen i Västra hamnen)

HEL 2021-008196 T 10 01 01 01

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade sälja de tomterna för flervåningshus (AK) 20062/2-4 eller de tomter som bildas av dem, till Rakennusliike Lapti Oy (FO-nummer 0788291-5), till ett av detta bildat/förordnat bolag eller till bolag som bildas senare och i fråga om bestämmandet av köpesumman och tilläggsköpesumman och i övrigt följa villkoren i föravtalet om fastighetsaffären i bilaga 2, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och eventuella tilläggsvillkor bestämda av en behörig tjänsteinnehavare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Tarjouspyyntö

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

##### Utdrag

Deltagarna i anbudsförfarandet

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Anbudsförfarande, reserveringsbeslut och tomterna som säljs



Stadsstyrelsen har genom sitt beslut 8.2.2021 (114 §) reserverat tomterna 20062/2, 3 och 4 för tomttävlingar. Samtidigt har stadsstyrelsen uppmanat stadsmiljönämnden att i enlighet med beslutet ordna tävlingarna, besluta om villkoren för dessa samt att på basis av dessa utse vem som ska reservera och bebygga tomterna.

Med stöd av stadsstyrelsens beslut om reservering ordnade tjänsten utveckling av markegendom och tomter vid stadsmiljösektorn under tiden 5.3–18.6.2021 ett öppet anbudsförfarande om tomter för flervåningshus (AK) 20062/2–4 på Uttergatan på Busholmen i Västra hamnen.

Enligt villkoren för anbudsförfarandet ska på AK-tomterna 20062/2 och 4 byggas fritt finansierade oreglerade ägarbostäder utan Hitas-villkor. Vinnaren i anbudsförfarandet förbinder sig dessutom till att bebygga AK-tomten 20062/3 enligt eget val antingen som fritt finansierad produktion av oreglerade ägarbostäder eller alternativt som ett fritt finansierat hyresbostadsprojekt.

De AK-tomter 20062/2–4 som ska säljas är belägna på havsstranden vid Utterkajen, i stadsrummet väster om det kommande centrumkvarteret på Busholmen, där den planerade Karibienplatsen skapar öppenhet och trivsel för invånarna i kvarteret. Avståndet från området till den färdiga Crusellbron är cirka 300 meter och Gräsvikens metrostation ligger ungefär på en kilometers avstånd. Således är det fråga om ett särskilt värdefullt och attraktivt kvarter. Tomterna överläts genom försäljning till verkligt värde på basis av stadsstyrelsens reserveringsbeslut, villkoren för anbudsförfarandet och riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen fastställde 1.4.2019 (220 §).

Den sammanlagda bostadsbyggrätten på tomter 2-4 i kvarteret 20062 uppgår till 18300 m<sup>2</sup> vy. Byggrätten för affärs-, restaurangs-, butiks- eller utställningslokaler uppgår till 450 m<sup>2</sup> vy. Tomternas användningssyfte är tomten för flervåningshus (AK). Tomten 20062/2 har en yta på 1 387 m<sup>2</sup> och den är belägen vid Uttergatan, tomten 20062/3 har en yta på 1319 m<sup>2</sup> och är likaså belägen vid Uttergatan. Tomten 20062/4 har en yta på 2 006 m<sup>2</sup> och den är belägen vid Bahamasgränden.

Anbudsförfarandet genomfördes med en så kallad procentbaserad tomtprissättning. Den slutliga köpesumman för AK-tomterna 20062/2 och 4 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. Köpesumman bestäms tomtspecifikt, dvs.



08.12.2021

Ärende/8

separat för varje tomt genom att tillämpa samma procentandel för alla tomter i samma tävlingshelhet. Hur köpesumman bestäms beskrivs mera i detalj under punkt 4.5 i anbudsinfordran i bilaga 3.

Vinnaren i anbudsförfarandet förband sig dessutom till att bebygga tomten 20062/3 på det sätt som den väljer antingen som fritt finansierad produktion av oreglerade ägarbostäder då köpesumman för den tomten bestäms på basis av procentandel i enlighet med det som beskrivs ovan, eller alternativt som ett fritt finansierad hyresbostadsprojekt då köpesumman för tomten fastställs enligt det fasta priset för bostadsbyggrätt som beskrivs mera i detalj i anbudsinfordran (punkt 4.5.3).

I sitt anbud anmälde anbudsgivaren anbudets procentandel med tre (3) decimalers noggrannhet. Enligt villkoren i anbudsförfarandet ska procentandelen vara den samma för bostadstomterna 20062/2 och 4 samt för bostadstomten 20062/3 om den bebyggs som fritt finansierad bostadsproduktion av oreglerade ägarbostäder. Enligt villkoren i anbudsförfarandet kommer tomterna vidare att i enlighet med anbudsinfordran överlåtas till den anbudsgivare eller grupp av anbudsgivare som anger den högsta procentandelen i sitt anbud.

Den som vinner tävlingen är skyldig att på egen bekostnad i samarbete med staden ordna en inbjuden arkitektutävling om AK-tomten 20062/4 (8 950 m<sup>2</sup> vy) i enlighet med Finlands Arkitektförbunds tävlingsregler. Förfarandet ordnas för att säkerställa en högklassig stadsbildsmässig profil, den funktionella kvaliteten och energiekonomin i tomtens planeringslösningar.

Anbudsförfarandet var öppet för alla och även grupper fick lämna in anbud. Anbuderna lämnades in med anbudsformuläret som ingick som bilaga till anbudsinfordran. Av anbudsgivaren krävs dessutom tillgång till tillräcklig teknisk kompetens, erfarenhet och ekonomiska förutsättningar och andra byggförutsättningar för att genomföra ett omfattande och byggnadstekniskt krävande bostadsbyggnadsprojekt på ett centralt område som förutsätts i anbudsinfordran (de allmänna behörighetsförutsättningarna). Anbudsgivarens allmänna behörighet fastställs enligt situationen vid tidpunkten då tävlingen upphör.

Staden betalade inga ersättningar för inlämning av anbuderna och godkände inga villkorliga anbud. Närmare bakgrundsuppgifter och villkoren för anbudsförfarandet framgår av anbudsinfordran i bilaga 3.

Inlämnade anbuderna samt avgörande av förfarandet

Sammanlagt 10 anbud för tomterna lämnades in före utgången av anbudsförfarandet 18.6.2021 kl. 12, vilket kan anses som bra och vilket



08.12.2021

Ärende/8

visar det stora intresset för tävlingen bland annat tack vare tomternas utmärkta och centrala läge.

Rakennusliike Lapti Oy har bjudit den högsta procentandelen för tomterna, 35,352, vilket var grunden för avgörandet av anbudsförfarandet. Staden mottog sammanlagt fyra stycken anbud som överskred trettio procent och variationsintervallet mellan alla anbud var 21,212–35,352. Rakennusliike Lapti Oy:s anbud kan anses vara särskilt gott med beaktande av värderingsutlåtandet för tomternas marknadsvärde som en extern expert hade utarbetat samt jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Anbudsgivaren uppfyller alla behörighetsvillkor som krävs i anbudsinfordran och även i övrigt motsvarar anbudet anbudsinfordran. Bedömningsutlåtandet finns i bilagematerialet.

#### Reservering och överlåtelse av tomter genom att sälja

Stadsmiljönämnden har 21.9.2021, 492 § fattat ett beslut om att avgöra anbudsförfarandet och har reserverat tomterna för Rakennusliike Lapti Oy som ska genomföra bebyggandet av tomterna i enlighet med villkoren i anbudsförfarandet.

Man har förhandlat fram ett byggavtal och ett föravtal om fastighetsaffärer med Rakennusliike Lapti Oy som hade lämnat det högsta anbudet. De avtalen omfattar mycket detaljerade villkor bland annat om planering, bebyggande och försäljning av tomterna. Byggandet av kvarteret 20062 ska inledas med tomt 4 senast i augusti 2023, efter det ska byggandet av tomt 3 inledas senast i april 2024 och senast i juni 2024 ska byggandet av tomt 2 inledas.

#### Försäljning av tomterna

Tomterna 20062/2-4 säljs till Rakennusliike Lapti Oy eller till bolag som grundats/bestämts av bolaget eller för bolag som grundas i enlighet med föravtalet och byggavtalet om fastighetsköp. Den slutliga totala köpesumman för tomter 20062/2–4 preciseras först när bostadsprojektet blir färdiga, p.g.a. det sätt på vilket köpesumman bildas. Tomternas sammanlagda försäljningspris kommer sannolikt att vara över 30 miljoner euro.

#### Befogenheter och verkställighet av beslutet

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

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, berättiga:



08.12.2021

Ärende/8

- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning vid markanvändning och stadsstruktur inom stadsmiljösektorn att vid behov göra smärre ändringar i byggavtalet
- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning inom stadsmiljösektorn eller någon med dennes fullmakt att underteckna byggavtalet
- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning vid markanvändning och stadsstruktur inom stadsmiljösektorn att underteckna föravtalet för fastighetsköpet och vid behov göra smärre ändringar i föravtalet för fastighetsköpet och de köpebrev som upprättas på basis av det.
- chefen för teamet avtal och verksamhetsstyrning vid markanvändning och stadsstruktur inom stadsmiljösektorn eller någon med dennes fullmakt att underteckna föravtalet för fastighetsköpet och de köpebrev som upprättas på basis av det.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Tarjouspyyntö

## Bilagematerial

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

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

### Utdrag

Deltagarna i anbudsförfarandet

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

## För kännedom

Stadsmiljönämnden



08.12.2021

Ärende/8

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.11.2021 § 873

HEL 2021-008196 T 10 01 01 01

Päätös

A)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myydä tontit (AK) 20062/2–4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B)

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen A) kohdan, liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 21.09.2021 § 492

HEL 2021-008196 T 10 01 01 01

Saukonkatu ja Bahamankuja

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren Saukonkadun hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12643 mukaisten korttelin 20062

- ohjeellisten kaavatonttien (AK) 2 (pinta-ala 1 387 m<sup>2</sup>, os. Saukonkatu), (AK) 3 (pinta-ala 1 319 m<sup>2</sup>, os. Saukonkatu) ja (AK) 4 (pinta-ala



08.12.2021

Ärende/8

2 006 m<sup>2</sup>, os. Bahamankuja) tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman tarjouksen tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (Y-tunnus 0788291-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontteja koskevan liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu noudattamaan tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontit (AK) 20062/2-4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen vi-  
ranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteutussopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tekemään ehdotuksissa A ja B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

D



08.12.2021

Ärende/8

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontit 20062/2-4 esitetään luovutettavaksi Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 18.6.2021 päättyneessä Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun AK-tonttien 20062/2-4 hintakilpailussa, joten muut hintakilpailussa saadut tarjoukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontteja koskeva toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti niitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Rakennusliike Lapti Oy:n tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sopimukset.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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