



31.03.2021

Ärende/14

§ 76

Arrendeprinciper för en tomt för flervåningshus (Böle, Postparken, tomten 17116/6)

HEL 2021-000696 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för tomten 17116/6, eller de tomter som bildas av den, från en senare bestämd tidpunkt till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutusopimus
- 4 Tonttijakoluonnos 17116
- 5 Asemakaavan muutos nro 12475

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Bonava Suomi Oy

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Omprövning, stadsstyrelsen

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bakgrund i ärendet

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



Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 (836 §) reservera cirka 150 000 m² vy av den planerade bostadsbyggrätten för Postparkens område för överlåtelse i fråga om områden i stadens ägo för partnerskapsplanläggning och för planering och genomförande av bostadsprojekt till 31.12.2016 enligt 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. Av den oreglerade bostadsproduktionen kan högst ca 30 % vara hyresbostadsproduktion.
- De som förverkligar den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling.
- Den oreglerade bostadsproduktionen reserveras till tävlingsvinnarnas disposition. Enligt fastighetsnämndens omdöme är det också möjligt att reservera högst cirka 50 % av bostadsbyggrätten som avses för bostadsproduktion av mellanformstyp till vinnarnas disposition.
- Tomterna som avses för oreglerad bostadsproduktion överläts genom försäljning till det verkliga värdet, förutsatt att stadsfullmäktige fastställer försäljningsprinciperna för tomterna.

Stadsstyrelsen bemyndigade samtidigt fastighetsnämnden att ordna ett anmälningsförfarande och förhandlat förfarande (ansökningsförfarande), besluta om villkoren för detta och utifrån ansökningsförfarandet välja de aktörer för vilka tomterna reserveras och som ska få bebygga området.

Fastighetsnämnden beslutade 11.2.2016 (58 §) godkänna ansökningsanvisningen som gäller kvarteren 17114–17118 och 17120–17122 i 17 stadsdelen (Böle) i Helsingfors.

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

Förverkligande av kvarteren 17120 och 17121

Fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 (276 §) utgående från anmälnings- och förhandlingsförfarandet om bostadskvarteren i norra delen av Postparken i Böle att utse Bonava Suomi Oy, som gjorde den bästa



31.03.2021

Ärende/14

slutliga projektplanen för ansökningsområdet, till reserveringstagare och genomförare för de planerade kvarteret 17120 och LPA-tomten 17121, eller de tomter som bildas av dem.

Fastighetsnämnden beslutade dessutom reservera det planerade kvarteret nr 17116 (optionskvarteret) för Bonava Suomi Oy utgående från att staden senare fattar beslut om reserveringens ikraftträdande, om Bonava Suomi Oy har uppfyllt de förutsättningar som ställs för reserveringen av tomterna i optionskvarteret i genomförandeavtalet och i föravtalet om fastighetsköp. Ett genomförandeavtal och/eller ett föravtal för fastighetsaffären om tomterna i optionskvarteret 17116 utarbetas separat i ett senare skede.

Stadsfullmäktige bemyndigade 30.8.2017 (301 §) stadsmiljönämnden att sälja de planerade tomterna i kvarteret 17120, eller de tomter som bildas av dem, till Bonava Suomi Oy eller av bolaget bildade/föreskrivna bolag eller till förmån för bolag som bildas. Staden och Bonava Suomi Oy undertecknade 19.2.2018 ett genomförandeavtal och ett föravtal om fastighetsköp om tomterna i kvarteret 17129 och LPA-tomten 17121/1.

Bonava Suomi Oy förbinder sig till att på sin bekostnad och enligt principen om helhetsansvar genomföra (planera och bygga) tomten helt färdig, i ett skick som staden och myndigheterna godkänner, i enlighet med villkoren i genomförandeavtalet, föravtalet om fastighetsköp, ansökningsanvisningen (anbudsbegäran), den slutliga projektplanen, utvärderingsgruppens anvisningar för den fortsatta planeringen och detaljplaneändringen samt tomtens reserveringsbeslut och fastighetens köpebrev/arrendeavtal, och med iakttagande av god byggnads- och byggherresed.

Om Bonava Suomi Oy i kvarteren 17120 och 17121 som förverkligas först har iakttagit villkoren och kraven i tomternas överlåtelsehandlingar och tidsfristerna som ställts för byggandet beslutar stadens om ikraftträdandet av reserveringen av optionskvarteret 17116. I fråga om optionskvarteret kan genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp utarbetas tidigast då cirka 50 % av kvarteren 17120 och 17121 har förverkligats. Bland annat för att främja inledningen av beredningen av optionskvarteret kan dock färdighetsgraden i fråga om kvarteret 17120 och första delen av parkeringsanläggningen i kvarteret 17121 beräknas så att det är möjligt att fatta ett beslut om ikraftträdandet av den villkorliga reserveringen, om minst 50 % av kvarteret 17120 har förverkligats.

Reservering av kvarteret 17116

Tomtchefen preciserade 2.7.2020 (39 §) reserveringen av optionskvarteret 17116 så att rätten till planering och utredning av förutsättningar-



31.03.2021

Ärende/14

na för förverkligandet av bostadstomterna 1–5 i kvarteret 17116 ges utgående från beslutet om den villkorliga reserveringen till Bonava Suomi Oy (FO-nummer 2592748-6) med tanke på ett/flera bolag som bildas senare. Reserveringen som gäller planering och utredning av förutsättningarna för förverkligandet av kvarteret är i kraft till 31.12.2022.

Enligt motiveringarna till tomtchefens beslut har man i fråga om tomten 17120 konstaterat att tomten 17120/1 är såld och att tomten 17120/2 är långfristigt utarrenderad. Båda objekten färdigställs under slutet av år 2020. Dessutom har man konstaterat att tomten 17120/6 är såld och att objektet färdigställs under sommaren 2021. I fråga om projektet på tomten 5 har man konstaterat att det inleddes på hösten 2020 och färdigställs i januari 2022. I fråga om hela kvarteret 17120 har man dessutom konstaterat rörande den sammanlagda byggrätten att 49,3 % är under planering och 50,7 % är under byggnad.

På ovannämnda grunder konstateras det i tomtchefens beslut att den som genomför kvarteret 17120, Bonava Suomi Oy, har efterföljt tidsfristerna för byggandet och i övrigt agerat på det sätt som förutsätts i genomförandeavtalet och föravtalen för fastighetsköp, med iakttagande av villkoren och kraven i överlåtelsehandlingarna. En justering av reserveringen av kvarteret 17116 är motiverad för att göra det möjligt att fortsätta med planeringen och börja med byggandet i kvarteret så att byggandet färdigställs år 2024, i enlighet med tidsschemat för hela området.

Enligt det preliminära tidsschemat börjar byggandet av de första tomterna i kvarteret 17116 under hösten 2021.

Utkast till tomtindelning

Bonava Suomi Oy har föreslagit ett från detaljplanen avvikande utkast till tomtindelning som stadsmiljösektorns tomtenhet godkände 22.4.2020. Tomterna som föreslås i utkastet till tomtindelning avviker från detaljplanen enligt framställningen i bilaga 4. För tomterna används numrering, byggrätt, yta etc. enligt utkastet till tomtindelning, inte numrering/uppgifter som upptas i detaljplanen.

Tomtindelningen enligt det godkända utkastet till tomtindelning är aktuell. Utkastet till tomtindelning finns som bilaga 4. Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 5.

Arrendeprinciper för tomten 17116/6

Den i utkastet till tomtindelning upptagna tomten 17116/6 utarrenderas långfristigt till Bonava Suomi Oy, eller till bolag som Bonava Suomi Oy bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare.



Byggrätten för tomten 17116/6 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) är 6 120 m² vy och dess primära adress är Postparksstigen. Tomten har inte tagits upp i fastighetsregistret.

Bestämmande av arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes har man tagit hänsyn till tomtens pris i värderingsinstrumentet, priszonskartan, arrendeprinciper som tidigare fastställts på området, tomtens läge och utvecklingen av markvärdet i området, och på så sätt strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Tomternas besittnings- och finansieringsform har i vanlig ordning beaktats i bestämmandet av arrendeprinciper.

Som jämförelseuppgift konstateras att stadsfullmäktige 16.1.2019 (6 §) fastställde årsarrendet för tomterna för flervåningshus (AK) 17115/1 och 8, 17120/2, 17122/1 och 4, 17126/1–2, 17127/1–2 och 17128/1–2 så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 31 euro (605 euro / index 1951) per kvadratmeter bostadsvåningsyta i fråga om tomter som förverkligas som hyresbostadsproduktion med statligt räntestöd eller bostadsrättsbostadsproduktion och minst av priset 37 euro (722 euro / index 1951) i fråga om tomter som förverkligas som Hitas-bostadsproduktion.

Stadsfullmäktige beslutade 20.8.2017 (301 §) om godkännandet av Postparkens bostadskvarter och fastighetsköp. Enligt beslutet är gängse pris per enhet för fritt finansierade ägarbostäder i kvarteret 17115/2–6 i fråga om bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy och i fråga om kombilokaler 400 euro/m² vy, och i kvarteren 17120/1, 3–5 och 17122/2–3 i fråga om bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy och i fråga om kombilokaler 400 euro/m² vy.

Årsarrende och arrendetid

Årsarrendet för flervåningshustomten (AK) 17116/6 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 40 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om tomter som förverkligas som Hitas-bostadsproduktion.

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

Det föreslås att 80 procent av arrendet för den fritt finansierade tomten 17116/6 ska tas ut till utgången av 2026 på grund av begynnelseårsnedsättningen som beviljas på grund av att området inte är färdigt. I övrigt gäller villkoren i genomförandeavtalet i bilaga 3 och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.



31.03.2021

I fråga om Hitas-objekt gäller de av stadsfullmäktige och stadsstyrelsen fastställda villkoren om reglering av pris och kvalitet på bostäder samt de villkor som gäller Hitas-förbindelser, såsom villkor gällande tillsynen över ägarbegränsningen.

Arrendetiden är cirka 60 år, dvs. till 31.12.2080.

Försäljning av tomterna 17116/1, 5 och 7

Enligt ansökningsanvisningarna (fastighetsnämnden 11.12.2016, § 58) överläts kvarteret genom försäljning till dess verkliga värde, förutsatt att staden fastställer försäljningsprinciper för kvarteret. Stadsstyrelsen har 1.4.2019 (§ 220) godkänt Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar. Enligt övergångsbestämmelserna gäller riktlinjerna och tillämpningsanvisningarna tomtreserveringar och tomtöverlåtelser som blivit aktuella efter att de godkändes. För projekt som inletts före beslutet gäller tidigare praxis och principer.

I fråga om överlåtelserna av tomterna i det nu aktuella kvarteret 17116 har man kommit överens om att följa principer som stämmer överens med det 19.2.2018 undertecknade genomförandeaftalet och föravtalet om fastighetsköp. Eftersom ärendet har blivit aktuellt innan de nya riktlinjerna godkändes, är det motiverat att följa de tidigare tomtöverlåtelseprinciperna och besluten och överlåta tomter genom försäljning.

Tomterna 17116/1, 5 och 7 utarrenderas till Bonava Suomi Oy, och/eller till bolag som Bonava Suomi Oy bildat/bestämt, eller med tanke på bolag som bildas senare. Köpesumman beräknas sammanlagt uppgå till ca 8 775 000 euro. I den inledande fasen ingås ett föravtal om fastighetsköp med Bonava Suomi Oy om tomterna som säljs. Köparen betalar köpesumman för tomterna i sin helhet till staden i samband med affärerna, varvid ägande- och besittningsrätten för tomterna övergår till köparna.

Försäljningspriserna är marknadsmässiga med beaktande av en utomstående värderares bedömningsutlåtande om tomternas marknadsvärden, jämförbara köpesummor och marknadsförhållanden. Värderingsutlåtandet finns i bilagematerialet.

Som jämförelseuppgift kan konstateras att stadsfullmäktige beslutade 30.8.2017 (301 §) om godkännandet av Postparkens bostadskvarter och fastighetsköp. Gångse pris per enhet för fritt finansierade ägarbostäder i kvarteret 17115/2–6 är i fråga om bostadsbyggrätten 800 euro/m² vy och i fråga om kombilokaler 400 euro/m² vy, och i kvarteren 17120/1, 3–5 och 17122/2–3 i fråga om bostadsbyggrätten 850 euro/m² vy och i fråga om kombilokaler 400 euro/m² vy.



31.03.2021

Ärende/14

Föravtalet om fastighetsköpet finns som bilaga 2.

Marken

Området har varit en del av en landtrafikcentral, som upptas i det riksomfattande datasystemet för markens tillstånd. Marken i landtrafikcentralens område har sanerats och Helsingfors miljöcentral har gett ett utlåtande om iståndsättningen, enligt vilket området har sanerats enligt myndighetens beslut.

Klorerade kolväten har påträffats i grundvattnet i en del av Postparkens detaljplaneområde. Halter av skadliga ämnen som överskrider gränsvärdena har påträffats i marken på tomterna 17116/6 och 7. Om saneringen av marken avtalas noggrannare i föravtalet om fastighetsköp och genomförandeavtalet.

Genomförandeavtal

I genomförandeavtalet avtalas förutom om de centrala villkoren för försäljning och utarrendering av tomterna också om rättigheterna och skyldigheterna mellan staden och Bonava Suomi Oy samt om villkoren och principerna för genomförandet av området.

Genomförandeavtalet finns som bilaga 3.

Befogenheter och verkställigheten av beslutet

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Stadsstyrelsen har befogenheter att besluta om försäljning av fast egendom då försäljningspriset överskrider 5 miljoner euro men uppgår dock till högst 10 miljoner euro (FS 7 kap., 1 § 6 punkten, stadsstyrelsen 18.9.2017, § 865).

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, sälja tomterna 17116/1, 5 och 7 samt att bemyndiga tomtchefen eller en av tomtchefen bemyndigad person att:

- underteckna genomförandeavtalet och vid behov göra smärre ändringar i det
- underteckna föravtalet om fastighetsköp och köpebrev som tas fram utifrån det samt
- vid behov göra smärre ändringar i föravtalet om fastighetsköp och köpebrev.

Föredragande

Stadsstyrelsen



31.03.2021

Ärende/14

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Toteutusopimus
- 4 Tonttijakoluonnos 17116
- 5 Asemakaavan muutos nro 12475

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Bonava Suomi Oy

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Omprövning, stadsstyrelsen
Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 199

HEL 2021-000696 T 10 01 01 02

Päätös

A)
Kaupunginhallitus päätti myydä, ehdolla että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 17116/6 vuokrausperiaatteet päätösehdotuksen C) kohdan mukaisesti, Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun:

- tontin 17116/1 vähintään 2 905 500 euron kauppahinnasta
- tontin 17116/5 vähintään 2 876 250 euron kauppahinnasta
- tontin 17116/7 vähintään 2 993 250 euron kauppahinnasta



31.03.2021

Ärende/14

- kauppoissa noudatetaan kauppaja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B)

Kaupunginhallitus hyväksyi, ehdolla että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 17116/6 vuokrausperiaatteet päätösehdotuksen C) kohdan mukaisesti, liitteenä 3 olevan toteutussopimuksen.

C)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 17116/6 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 02.02.2021 § 42

HEL 2021-000696 T 10 01 01 02

Postipuistonpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kaupunki vahvistaa tonttijakoluonnoksen (liite 4) mukaisen tontin 17116/6 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet myöhemmin määriteltävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Kaupunki päättää myydä tonttijakoluonnoksen (liite 4) mukaiset tontit 17116/1, 5 ja 7 Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun seuraavasti: Tontti 17116/1 vähintään 2 905 500 euron kauppahinnasta, Tontti 17116/5 vähintään 2 876 250 euron kauppahinnasta ja Tontti 7 vähintään 2 993 250 euron kauppahinnasta (kauppahinta yhteensä vähintään 8 775 000 euroa). Kaupoissa noudatetaan kauppaja lisäkauppahinnan määräytymisen ja



31.03.2021

Ärende/14

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 toteutussopimuksen.
- Kaupunki päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan toteutussopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja päättämään sen perusteella tehtävät kaupat ja allekirjoittamaan kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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