



20.01.2021

Ärende/12

§ 11

Föravtal om fastighetsaffär och försäljning av område (Degerö, Kronbergsstranden, kvarteret 49331 för bostadshus och affärslokaler)

HEL 2020-009924 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade

- ingå ett föravtal med YIT Suomi Oy (FO-nummer 1565583-5) enligt bilaga 2
- sälja det i bilaga 2 angivna området till YIT Suomi Oy (FO-nummer 1565583-5), till ett av detta bildat/förordnat bolag eller till ett planerat bolag 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 Varusaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 Hakuohje
- 4 Arviointimuistio
- 5 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 6 Asemakaava- ja asemakaavan muutos nro 12580

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

De som deltagit i ansökningsförfarandet

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3



20.01.2021

Ärende/12

Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Anmälningförfarande och förhandlat förfarande

Stadsstyrelsen har 28.11.2016, § 1081, beslutat reservera kvarteret 49331 i Kronbergsstranden på Degerö för överlåtelse genom ett särskilt anmälningförfarande och förhandlat förfarande med tanke på planering av ett kvartersområde för centrumfunktioner med därtill hörande affärs- och bostadstomter.

Stadsstyrelsen bemyndigade samtidigt fastighetsnämnden att ordna ett anmälningförfarande 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 har 4.5.2017, § 224, beslutat om godkännandet av ansökningsanvisningar för anmälningförfarandet och det förhandlade förfarandet för centrumkvarteret i Kronbergsstranden och om ordnandet av ansökningsförfarandet.

Staden ordnade anmälningförfarande och förhandlat förfarande i enlighet med ansökningsanvisningarna godkända 4.5.2017 av fastighetsnämnden och med stöd av utkastet till detaljplaneändring för Kronbergsstranden. Ansökningsförfarandet avslutades 30.11.2017.

Syftet med ansökningsförfarandet var att utarbeta en slutlig projektplan utifrån en preliminär referens- och konceptplan i anmälningfasen för ansökningsförfarandet om det kvartersområde för centrumfunktioner som förfarandet gäller och genom senare förhandlingar. Planen blir en del av avtalet om överlåtelse av kvarteret, och kvarteret bebyggs i enlighet med denna.

Ansökningsförfarandet var öppet för alla sökande eller sökandekonsortier som uppfyller behörighetsvillkoren. Det gick inte att anmäla sig till ansökningsförfarandet i fråga om bara delar av kvarteret, utan anmälan och den preliminära planen skulle gälla hela kvarteret. Av de sökande förutsattes tillräckliga tekniska färdigheter och erfarenhet liksom också ekonomiska och andra resurser att bebygga det s.k. hybridkvarteret, som har ett centralt läge med tanke på stadsbilden och funktionerna.



20.01.2021

Ärende/12

Ansökningsanvisningarna finns som bilaga 3.

Ansökningar och avgörande av ansökningsförfarandet

Före utgången av tiden för ansökningsförfarandet kom det in fem förslag:

- YIT Rakennus Oy (nu YIT Suomi Oy) och samarbetspartner med förslaget "Brygga"
- Keva och samarbetspartner med förslaget "Kolmisointu"
- NREP Oy och samarbetspartner med förslaget "Kruunu"
- Fira Oy och samarbetspartner med förslaget "Maininki"
- Oulun Rakennusteho Oy med förslaget "Vaahtopäät".

En bedömningsgrupp bedömde tävlingsförslagen våren 2018 enligt bedömningspromemorian i bilaga 4. I bedömningen deltog sakkunniga från stadsmiljösektorn och stadskansliet.

Det allmänna vitsordet var att tävlingen höll en mycket hög kvalitet och att förslagen gav goda förutsättningar för bedömningsgruppens arbete. Inget förslag var direkt färdigt, utan alla förslag måste vidareutvecklas. Bedömningsgruppen tog således ställning också till möjligheterna att utveckla förslagen.

YIT Suomi Oy:s förslag "Brygga" ansågs som helhet bäst uppfylla bedömnings- och valkriterierna. Det var det starkaste förslaget mätt enligt de flesta bedömningskriterierna. "Brygga" valdes därmed till bästa preliminära referens- och konceptplan och YIT Suomi Oy till förhandlingspartner.

Utveckling av den bästa preliminära referens- och konceptplanen, förhandlingar

YIT Suomi Oy:s förslag "Brygga" gavs anvisningar för den fortsatta planeringen.

I den slutliga projektplanen har stadens anvisningar för den fortsatta planeringen beaktas. Planen har utvecklats speciellt när det gäller de stadsbildsmässiga aspekterna och de ämnen som hänför sig till energi- och ekoeffektivitet. Projektnamnet har sedan dess bytts till "Kruunis".

Den slutliga projektplanen utgör bilaga 6.

Detaljplan

Utgående från projektet har det utarbetats ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring för området. Stadsfullmäktige godkände 25.11.2020, § 327, detaljplan och detaljplaneändring för centrumkvarten i Kronbergsstranden (nr 12580).



Avgörande av ansökningsförfarandet och val av aktör för vilken kvarteret reserveras

Stadsmiljönämnden har 20.10.2020, § 614, beslutat reservera kvarteret 49331 för YIT Suomi Oy. Beslutet fattades på villkor att stadsfullmäktige godkänner det föravtal om fastighetsaffären som gäller det reserverade området.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 6.

Finansierings- och upplåtelseform

Andelen fritt finansierad och oreglerad produktion av ägarbostäder ska vara minst ca 60 procent och andelen fritt finansierad och oreglerad produktion av hyresbostäder högst ca 40 procent i kvarteret. Inom produktionen av ägarbostäder ska minst ca 30 procent av den sammanlagda bostadsytan utgöra familjebostäder (två eller fler sovrum), med en genomsnittlig lägenhetsyta på minst 70 m².

Föravtal om fastighetsaffären och försäljning av området

Enligt ansökningsanvisningarna (fastighetsnämnden 4.5.2017, § 224) 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 tomt- och utvecklingsreserveringar och tomtöverlåtelser som blivit aktuella efter att de godkändes. För projekt som inletts före beslutet gäller tidigare praxis och principer.

Enligt detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12580 har kvarteret byggrätt för bostäder på sammanlagt 18 390 m² vy och byggrätt för affärslokaler på sammanlagt 6 850 m² vy.

Föravtalet har följande priser per enhet:

- bostäder 900 euro/m² vy
- lokaler för dagligvarubutiker och andra affärslokaler 480 euro/m² vy.

Med de huvudsakliga dispositionerna enligt detaljplanen (bostäder och affärslokaler) och utifrån priserna per enhet beräknas köpesumman (utan eventuella höjningar) bli ca 19 839 000 euro.

Köpesumman är marknadsmässig med beaktande av en utomstående värderares bedömningsutlåtande om objektets marknadsvärden, jämförbara köpesummor och marknadsförhållandena. Bedömningsutlåtandet finns i bilagematerialet.



Enligt föravtalet är det meningen att kvarteret ska bebyggas i fem faser. Fastighetsaffären ska vara genomförd innan byggarbetena i kvarteret inleds. Hela kvarteret ska köpas på en gång senast 30.6.2022. Kvarteret säljs genom en enda affär, och ägande- och besittningsrätten till kvarteret överförs på ägaren då köpebrevet undertecknas. Vid köptillfället betalar köparen till staden en del av köpesumman motsvarande den bygg rätt som utnyttjas under första byggfasen. Den slutliga köpesumman ska vara betald i sin helhet senast 30.6.2024.

Om det beviljas en förlängning till de utsatta tiderna, är köparen skyldig att betala en årlig förhöjning på köpesumman för att dess nuvärde ska bibehållas. Förhöjningen utgör två och en halv (2,5) procent och läggs till köpesumman. Den slutliga köpesumman ska dock vara betald i sin helhet senast 31.12.2026.

Köparen ska ha byggt affärslokalerna för dagligvarubutiker i det kommersiella centrumet helt och hållet färdiga senast i november 2026 och den kommersiella verksamheten i lokalerna ska inledas senast före utgången av år 2026. Köparen ska därutöver bebygga kvarteret så att det är helt och hållet färdigt senast i december 2027.

Om det vid utbyggnaden av kvarteret eller i övrigt blir uppenbart att köparen inte kan hålla sig till den utsatta tiden för när hela köpesumman senast ska vara betald (31.12.2026) och/eller till de utsatta tiderna för när kvarteret ska vara färdigställt, kan staden av grundad anledning förlänga tidsfristen för betalningen av köpesumman och färdigställandet av kvarteret. Behovet av att förlänga den utsatta tiden prövas då alltid enskilt för varje tidsfrist. Om staden då beviljar en förlängning till den utsatta tiden för betalning av köpesumman, är köparen skyldig att betala en årlig förhöjning på köpesumman för att dess nuvärde ska bibehållas. Förhöjningen utgör tre (3) procent och läggs till köpesumman.

Köparen har för avsikt att till staden överlåta en av staden godkänd säkerhet så att säkerhetens sammanlagda värde alltid är den obetalda köpesumman utökad med ett kalkylmässigt belopp på 25 procent av denna.

I föravtalet ingår villkor om avtalsvite, om skadestånd, om upphävande av avtalet och om dess giltighetstid, likaså lokala tilläggs villkor för Kronbergsstranden, vilka gäller bland annat sopsugning, servicebolag och ljuskonst.

I kvarteret och på en del av de omgivande gatorna krävs det sprängning. Föravtalet omfattar villkor om framtida sprängning i kvarteret och på de omgivande gatorna på stadens ansvar.

Befogenheter och verkställigheten av beslutet

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

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

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



20.01.2021

Ärende/12

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.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, kommer stadsstyrelsen att berättiga tomtchefen eller den som tomtchefen förordnar att underteckna föravtalet om fastighetsaffären och köpebrev som hänföra sig till detta och att vid behov göra smärre ändringar i föravtalet om fastighetsaffären och i köpebrev.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Varausaluekartta Kruunuvuorenranta 49331
- 2 Esisopimusluonnos Kruunis
- 3 Hakuohje
- 4 Arviointimuistio
- 5 YIT Suomi Oyn päivitetty projektisuunnitelma Kruunis
- 6 Asemakaava- ja asemakaavan muutos nro 12580

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

De som deltagit i ansökningsförfarandet

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6

För kännedom

Stadsmiljönämnden



20.01.2021

Ärende/12

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 10

HEL 2020-009924 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää:

- tehdä liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) kanssa sekä
- myydä liitteen 2 mukaisen alueen YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen osalta ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 614

HEL 2020-009924 T 10 01 01 00

Varisluodonkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- valita liitteestä 1 ilmenevän alueen varauksensaajaksi ja toteuttajaksi YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) 30.11.2017 päättyneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun alueen osalta liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun alueen varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.



B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki laatii liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen YIT Suomi Oy:n (y-tunnus 1565583-5) kanssa ja myy liitteessä 1 mainitun alueen YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiöille taikka perustettavan yhtiön lu-kuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen osal-ta ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maan-käyttö- ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotukses-sa B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtävään kauppakirjaan tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan sopimuk-set ja toiminnanohjaustiimin päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mai-nitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän kauppakirjan ja tarvittaessa tekemään niihin vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- todeta, että muut ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä annetut tarjoukset eivät anna aihetta toimenpiteisiin.
- todeta, että kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa viimeis-tään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on po. sopimuksen hyväksynyt.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi