



27.09.2017

Ärende/8

§ 326

Försäljningsgrunder för en bostadstomt på Busholmen (Västra hamnen, tomten 20828/8)

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag be- myndiga stadsmiljönämnden att sälja tomten nr 8 i kvarteret nr 20828 i 20 stadsdelen (Västra hamnen) eller den tomt som för oreglerad pro- duktion av hyres- eller ägarbostäder med fri finansiering bildas av den- na, på följande villkor:

1

Köpesumman för tomten (AK) 20828/8 eller den tomt/de tomter som bildas av denna är i fråga om de oreglerade ägar- eller hyresbostäder- na med fri finansiering 1 150 euro/m² vy fram till 31.12.2018.

Köpesumman tas inte ut till de delar som detaljplanebestämmelserna tillåter en överskridning av den i detaljplanen angivna våningsytan.

Om den i det lagakraftvunna bygglovets upptagna slutliga våningsytan för tomten eller den tomt/de tomter som bildas av denna sammanlagt överskrider tomtens maximala byggrätt utgående från detaljplanen eller den senare utarbetade tomtindelningen har staden rätt att ta ut en mot- svarande köpesumma för varje överskridande kvadratmeter våningsy- ta.

Från och med 1.1.2019 justeras köpesumman som bestäms enligt det ovannämnda med en årlig ränta på 3 procent för att bevara dess nuvär- de tills affären genomförs.

2

I övrigt gäller för försäljningen av tomten eller den tomt/de tomter som bildas av denna de normala villkor som tillämpas vid stadens fastig- hetsaffärer och av stadsmiljönämnden eventuellt föreskrivna tilläggsvill- kor och preciserande villkor om hur köpesumman bestäms.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

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



27.09.2017

Ärende/8

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Det föreslås att stadsfullmäktige ska fastställa försäljningsgrunder för tomten för flervåningshus 20828/8 förutsatt att tomten överläts för ore-glerad bostadsproduktion med fri finansiering.

Utgående från en utomstående experts bedömning föreslås det att köpesumman för tomten eller de tomter som bildas av den är 1 150 euro/m² vy. Tomten kommer inte att ha affärslokaler i bottenvåningen eller andra motsvarande lokaler. Köpesumman för tomten skulle enligt beslutsförslagets prissättning vara minst drygt 10 milj. euro. Därför hör det till stadsfullmäktiges befogenheter att besluta om försäljningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplane- och tomtuppgifter

Detaljplaneändringen nr 12331 för Busholmen i Västra hamnen (Busholmen, Atlantbågen) godkändes av stadsfullmäktige 9.12.2015 och vann laga kraft 22.1.2016.

I detaljplaneområdet placeras vid sidan om annat en tomt för flervåningshus (AK) 20828/8. Byggrätten på tomten 20828/8 uppgår till totalt 8 750 m² vy. Maximiantalet våningar på tomten är 12. Enligt detaljplanebestämmelserna ska 120 m² vy av första våningen i byggnaden vid gatan reserveras som affärslokaler, butiker, utställningslokaler eller andra lokaler för kundservice. Bilplatsskyldigheten för tomten fastställs enligt följande norm: minst det större av antalen 1 bilplats/120 m² vy eller 0,6 bilplatser/bostad.

Bilplatserna förläggs till den underjordiska parkeringsanläggningen som byggs i kvarteret 20828.

Tomten 20828/8 vid Atlantgatan 12 har en yta på 1 888 m². Tomten fördes in i fastighetsregistret 29.10.2016.

En kopia av detaljplanekartan för detaljplaneändringen nr 12331 finns som bilaga 1.



Uppgifter om marken

Enligt de utredningar som staden låtit göra har det på tomten 20828/8 tidigare bedrivits verksamhet som kan ha orsakat förorening av marken. Byggherren sanerar marken på tomten i samband med byggandet. Staden ersätter byggherren för de utgifter för marksanering som överskrider de sedvanliga kostnaderna för markbyggnad.

Förslag till försäljningsgrunder

Enligt förslaget ska tomten 20828/8, som föreslås bli reserverad för Sa-to Oyj för produktion av oreglerade hyres- och/eller ägarbostäder med fri finansiering, eller den tomt eller de tomter som bildas av den, säljas på följande villkor:

Köpesumman för tomten (AK) 20828/8 eller den tomt/de tomter som bildas av denna är i fråga om den oreglerade produktionen av ägar- eller hyresbostäder med fri finansiering 1 150 euro/m² vy fram till 31.12.2018.

Från och med 1.1.2019 justeras köpesumman som bestäms enligt det ovannämnda med en årlig ränta på 3 procent för att bevara dess nuvärde tills affären genomförs.

Fastighetskontoret har låtit utarbeta ett bedömningsutlåtande hos en extern expert om marknadsvärdet på bostadsbyggrätten (AK) som anvisats för bostadsproduktion med fri finansiering på tomten 20828/8. Det föreslagna priset motsvarar gängse marknads- och försäljningspris enligt bedömningsutlåtandet, och motsvarar även enligt fastighetskontorets bedömning gängse marknadspris för området. Tomten kommer inte att ha detaljplaneenliga affärslokaler i bottenvåningen eller andra motsvarande lokaler, utan enligt planen ska de placeras på tomten invid som reserverats för Hitas-bostadsproduktion.

Köpesumman ska inte tas ut till de delar som detaljplanebestämmelserna tillåter en överskridning av den i detaljplanen angivna våningsytan. Om den i det lagakraftvunna bygglovet upptagna slutliga våningsytan för tomten eller den tomt/de tomter som bildas av denna sammanlagt överskrider tomtens maximala byggrätt utgående från detaljplanen eller den senare utarbetade tomtindelningen har staden dessutom rätt att ta ut en motsvarande köpesumma för varje överskridande kvadratmeter våningsyta.

Enligt förslaget ska köpesumman för tomten 20828/8 eller den tomt/de tomter som bildas av denna och reserveras för produktion av oreglerade hyres- och/eller ägarbostäder med fri finansiering vara minst drygt



27.09.2017

Ärende/8

10 miljoner euro. Därför hör det till stadsfullmäktiges befogenheter att besluta om försäljningen.

Till slut

Förslaget motsvarar fastighetsnämndens förslag, och gäller bara en sådan situation där tomten eller tomterna överläts för oreglerad bostadsproduktion med fri finansiering, såsom det föreslås i det ändringsförslag om reserveringen som framställts hos stadsstyrelsen i form av ett separat förslag.

Om stadsfullmäktige godkänner förslaget kommer stadsstyrelsen i samband med verkställigheten av beslutet att uppmana stadsmiljönämnden att upprätta de slutliga köpebreven för fastighetsaffären gällande tomten (AK) 20828/8 eller den tomt/de tomter som för oreglerad produktion av hyres- eller ägarbostäder med fri finansiering bildas av denna samt fatta beslut om villkoren för tomterna.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutoksen nro 12331 kaavakartasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kaupunkiympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.09.2017 § 834

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) kort-



27.09.2017

Ärende/8

telin nro 20828 tontti nro 8 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m² 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Käsittely

11.09.2017 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Veronika Honkasalo:

Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että asuntotontti vuokrataan myymisen sijaan.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys:



27.09.2017

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi

Jaa-äännet: 13

Jasmin Hamid, Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Maria Ohisalo, Pia Parkarinen, Jaana Pelkonen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Anni Sinnemäki, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 13-2.

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

04.09.2017 Pöydälle

28.08.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 266

HEL 2017-005285 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Atlantinkatu 12

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti muuttaa Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontin nro 8 (kiinteistötunnus 91-20-828-8, pinta-ala 1 888 m², os. Atlantinkatu 12) varausehtoja seuraavasti:

1

Tontti tulee toteuttaa pääosin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontille toteutettavista asunnoista enintään noin 30 % voidaan



kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina ilman Hitas-ehtoja.

Tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Vuokra-asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien.

2

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 27.4.2015 (438 §) mukaisia ehtoja.

B

Edellyttäen, että kiinteistölautakunta hyväksyy päätösehdotuksen A, kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20828 tontti nro 8 tai siitä muodostettava vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettava tontti seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kauppahinta on vapaarahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja omistusasuntojen osalta 1 150 euroa/k-m² 31.12.2018 asti.

Kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan ylityksen.

Mikäli tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan tai myöhemmin laadittavan tonttijaon mukaisen ko. tontin enimmäisrakennusoikeuden, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

1.1.2019 alkaen edellä mainituin tavoin määräytyvää kauppahintaa tarkistetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi 3 prosentin vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

2

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin/tonttien kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.



27.09.2017

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään tontista (AK) 20828/8 tai siitä muodostettavasta vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavasta tontista/tonteista lopulliset kiinteistökaupan kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

18.05.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Kiinteistölautakunta päättää, että tonttia ei myydä ja että vuokra-asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 40 vuotta.

Vastaehdotus raukesi kannattomattomana.

Sirkku Ingervo: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Tontin myyminen ei ole järkevää kaupungin kokonaisedun mukaan. 100 miljoonan myyntitavoite voidaan saavuttaa ilman tätäkin myyntiä. Uusi valtuusto on vasta tekemässä uutta strategiaa, eikä nykyisen kaltaista tontinmyyntitavoitetta välttämättä edes ole jatkossa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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