



6

Godkännande av ett föravtal om en fastighetsaffär (Sörnäs, Fiskehamnen, norra Nätholmen, tomten 10660/1)

HEL 2024-004442 T 10 01 01 01

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar att sälja tomten (AK) 10660/1 eller de tomter som bildas av denna till NSF V Fin NewCo 10 Oy (FO-nummer 3448611-7) eller till av detta bildade/förordnade bolag eller till planerade bolag till en köpesumma på minst 32 371 500 euro, och i fråga om bestämningen av köpesumman och tilläggsköpesumman och i övrigt följa villkoren i föravtalet om fastighetsaffären i bilaga 1, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och eventuella tilläggsvillkor bestämda av en behörig tjänsteinnehavare.

Föredragandens motiveringar

Pristävling, reserveringsbeslut och den tomt som säljs

Stadsstyrelsen har 30.1.2023 (§ 71) beslutat att reservera bostadstomten (AK) 10660/1 (Sörnäs, Fiskehamnen, norra Nätholmen) för en tomttävling. Stadsstyrelsen bemyndigade samtidigt stadsmiljönämnden att ordna tävlingar i enlighet med beslutet och att besluta om villkoren för dessa samt att på basis av dessa utse vem som ska reservera och bebygga tomterna.

Utifrån stadsstyrelsens reserveringsbeslut har stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendom 22.1–22.3.2024 ordnat en pristävling (ett anbudsförfarande) om bebyggande av tomten för flervåningshus (A) 10660/1 i kvarteret Tegel i enlighet med detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12375 för norra Nätholmen i Fiskehamnen i 10 stadsdelen (Sörnäs).

I enlighet med villkoren för anbudsförfrågan ska oreglerade fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder byggas på tomten utgående från att andelen hyresbostäder får motsvara högst 50 % av tomtens bostadsbyggrätt. Dessutom ska det på tomten uppföras affärslokaler (krlokaler) på 500 m² vy, som får byggas utöver den bostadsvåningsyta som anges i detaljplanen.

För tävlingstomten ska man ordna en inbjuden arkitekttävling i samarbete med staden i enlighet med anbudsförfrågan.

Tomten som säljs ligger nära havet i norra Nätholmens detaljplaneområde i Fiskehamnen. Byggrätten på tomten som säljs är i enlighet med



detaljplanen och detaljplaneändringen för norra Nätholmen nr 12375 totalt 21 500 m² våningsyta för bostäder. Utöver bostäderna ska affärslokaler (kr-lokaler) på minst 500 m² våningsyta byggas.

Anbudsgivarna skulle i sitt köpeanbud ange ett fast pris på byggrätten (euro/m² vy) för bostäderna och affärslokalerna (kr) på tomten i enlighet med dess huvudsakliga användningssyfte. Pristävlingen avgjordes utifrån totalpriset för tomten som räknas ut utifrån de erbjudna à-priserna för byggrätten i enlighet med tomternas huvudsakliga användningsändamål och våningsytorna samt genom att addera de uträknade priserna.

Anbudsgivarna skulle ange endast ett gemensamt à-pris (euro/m² vy) för bostäderna på tomten oberoende av besittningsformen (ägar- och/eller hyresbostäder).

Pristävlingen (anbudsförfarandet) var öppen för alla. Anbuden för byggande av tomten skulle lämnas in av enskilda aktörer eller sammanslutningar.

Det angavs i anbudsförfrågan att staden säljer tomten på basis av de inkomna anbuden till den anbudsgivare som lämnar in det högsta anbudet för tomten.

I syfte att säkerställa att bostäderna planeras och byggs mycket högkvalitativt krävdes det dock att anbudsgivaren (köparen) har tillgång till tillräcklig teknisk och arkitektonisk kompetens, erfarenhet och ekonomiska förutsättningar och andra byggförutsättningar för att genomföra ett viktigt och krävande byggnadsprojekt i enlighet med anbudsförfrågan (de allmänna behörighetsförutsättningarna). Köparens allmänna behörighet bedöms enligt den tidpunkt då tävlingen upphör.

Arvode betalades inte för köpeanbudet och villkorliga köpeanbud godkändes inte. Köpeanbud som kom in efter att tidsfristen ovan hade löpt ut förkastades.

Närmare bakgrundsuppgifter och villkoren för pristävlingen (anbudsförfarandet) framgår av anbudsförfrågan i bilaga 2.

Anbud och avgörande av anbudsförfarandet

Före utgången av den bestämda tiden 22.3.2024 kl. 12.00 lämnade sammanlagt två olika köparkandidater in anbud på försäljningsobjekten.

NSF V Finland Advisory Oy har lämnat in ett anbud med det högsta totalpriset på 32 371 500 euro (bostäder 32 271 500 euro och affärslokaler 100 000 euro) för tomten (AK) 10660/1, vilket avgör pristävlingen.



23.10.2024

Anbudet ovan och köpeskillingen motsvarar ett à-pris som utgår från byggrättens fasta nuvärde på 1 501 euro/m² vy för bostäder och 200 euro/m² vy för affärslokaler.

Anbudet ovan och köpeskillingen för tomten kan anses som godtagbart och marknadsmässigt med beaktande av bland annat de aktuella marknadsförhållandena och den stora byggrätten på tomten, 22 500 m² våningsyta (bostäder 21 500 m² våningsyta + affärer (kr) 500 m² våningsyta). Ett pris som bestäms enligt marknadsvärdet kan variera beroende på marknadsförhållandena. Enligt riktlinjerna för överlåtelse av tomter, som fastställdes av stadsstyrelsen 1.4.2019 (§ 220), godkänner staden variationen i marknadspriserna och eftersträvar måttlighet i prissättningen av tomter inom de gränser som marknadsmässig prissättning ställer, så att staden inte utan grund höjer den allmänna prisnivån.

Anbudsgivaren uppfyller även de behörighetskrav som anges i anbudsförfrågan. Anbudet stämmer dessutom överens med anbudsförfrågan.

Det är motiverat att sälja tomten till bolaget i fråga eller till av detta bildade/förordnade bostadsaktiebolag eller till planerade bostadsaktiebolag utgående från köpeanbudet.

Reservering av tomten och överlåtelse genom försäljning

Stadsstyrelsen har 1.4.2019 (§ 220) godkänt riktlinjer för överlåtelse av tomter. Riktlinjerna följer en princip om att i regel reservera tomter som är avsedda för oreglerad bostadsproduktion för överlåtelse genom pristävlingar. Tomter som ligger i områden med särskild dragningskraft och som beräknas vara mer värdefulla överläts genom försäljning.

Stadsmiljönämnden beslutade 11.6.2024 (§ 348) att avgöra pristävlingen (anbudsförfarandet) och reservera tomten 10660/1 till NSF V Finland Advisory Oy.

Det bifogade föravtalet för fastighetsaffären har förhandlats fram med NSF V Finland Advisory Oy, som lämnade in anbudet med det högsta totalpriset. Avtalet stämmer överens med jordabalkens formkrav.

Försäljning av tomten

Tomten 10660/1 säljs till NSF V Finland Advisory Oy och/eller till av detta bildade/förordnade bolag eller till planerade bolag till en köpeskillning på totalt cirka 32,4 miljoner euro och i enlighet med det i första fasen gällande föravtalet om fastighetsaffären för de tomter som säljs.

Den som köper tomten betalar köpesumman för tomten, 32 371 500 euro, till staden i två poster enligt följande: Den första posten av köpe-



summan för tomten, 16 185 750 euro, som motsvarar 50 % av byggrätten (22 000 m² våningsyta) för tomtens huvudsakliga användningsändamål (bostäder och affärslokaler) i detaljplanen, ska betalas senast 30.4.2026. Den andra posten av köpesumman för tomten, 16 185 750 euro, som bestäms enligt samma principer, ska betalas senast 31.10.2027.

Förutom köpesumman för tomten tar staden dessutom ut en tilläggsköpesumma för tomten om det förverkligas mer bostadsyta och/eller affärslokalsyta på tomten än vad som är tillåtet enligt detaljplanen.

Ägande- och besittningsrätten för tomten övergår till köparen när köpebrevet undertecknas på det villkor att den första posten av köpesumman för tomten har betalats i sin helhet och att stadens fastighetspanträtt i tomten har fastställts eller fastställs som borgen för den obetalda köpesumman (tilläggsköpesumman) och räntan på denna samt indrivningskostnaderna.

Den som köper tomten är skyldig att underteckna ett köpebrev för tomten senast 30.4.2026 om bygglovets för tomten har vunnit laga kraft och om de övriga förutsättningarna för att bebygga tomten uppfylls senast 31.10.2026.

Byggarbetena på tomten ska inledas efter att grundberedningen har slutförts, senast 31.10.2026, om annat inte avtalas. I fråga om inledningen av byggarbetena ska man separat i enlighet med byggbarhetsutredningen beakta att strandkonstruktionerna på udden har ännu inte byggts och att byggarbetena på tomten inte får inledas förrän stranden färdigställs. Avsikten är att projektet för byggande i strandområdet ska inledas hösten 2024.

Byggnaderna på tomten ska följa godkända ritningar och bli färdiga senast 31.10.2030 om annat inte avtalas med staden.

Stadsmiljönämndens framställning

Under den fortsatta beredningen av ärendet efter stadsmiljönämndens framställning har ärendet preciserats så att tomten säljs för projektbolaget NSF V Fin NewCo 10 Oy som inrättas för projektet.

NSF V Fin NewCo 10 Oy antecknas senare som köpare i föravtalet i stället för NSF V Finland Advisory Oy.

Befogenheter och verkställighet av beslutet

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



23.10.2024

Ärende/6

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i sitt verkställighetsbeslut bemyndiga

- tomtchefen vid stadsmiljösektorns tjänst tomter och utveckling av markegendom att vid behov göra små ändringar i föravtalet om fastighetsaffären och i de köpebrev som utarbetas utifrån detta
- chefen och juristen i teamet avtal och tillsyn, vardera ensam, att underteckna föravtalet för fastighetsaffären och de köpebrev som utarbetas utifrån detta och att vid behov göra små ändringar i dessa.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Susanna Hyvärinen, stadssekreterare, telefon: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Deltagarna i anbudsförfarandet

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1
Bilaga 2

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljösektorn
Stadskansliet