



27.03.2024

Ärende/5

§ 69

Godkännande av ett föravtal om en fastighetsaffär (Sörnäs, Fiskehamnen, Knekten, tomterna 10673/3 och 4)

HEL 2023-011740 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade

- sälja tomten (AK-1) 10673/3 eller de tomter som bildas av denna till Hausia Oy (FO-nummer 0709216-3) eller till av detta bildade/förordnade bolag eller till planerade bolag till en köpesumma på minst 5 350 000 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.
- sälja tomten (AK) 10673/4 eller de tomter som bildas av denna till Hausia Oy (FO-nummer 0709216-3) eller till av detta bildade/förordnade bolag eller till planerade bolag till en köpesumma på minst 5 410 000 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.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
- 2 Tarjouspyyntö

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

De som deltagit i pristävlingen

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1



27.03.2024

Ärende/5

Stadsmiljösektorn

Bilaga 2
Förslagstext

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Pristävling, reserveringsbeslut och tomter som säljs

Stadsstyrelsen har 10.1.2022 (§ 14) beslutat reservera tomterna 10673/3 och 4 (Sörnäs, Fiskehamnen, Knekten) för separata tomtsökningar eller tomttävlingar. 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 25.9–22.11.2023 ordnat en pristävling (ett anbudsförfarande) om bebyggande av tomterna för flervåningshus (AK-1, AK) 3 och 4 i kvarteret 10673 Varvet i Knekten i Fiskehamnen.

I enlighet med villkoren för anbudsförfrågan ska oreglerade fritt finansierade ägar- och/eller hyresbostäder byggas på tomterna 3 och 4, utgående från att man bygger antingen ägarbostäder på båda tomterna eller ägarbostäder på tomten 3 och hyresbostäder på tomten 4 eller hyresbostäder på tomten 3 och ägarbostäder på tomten 4. Dessutom ska det på tomten 4 uppföras affärslokaler (kr-lokaler) på 150 m² vy, som får byggas utöver den bostadsvåningsyta som anges i detaljplanen.

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

Tomterna som säljs ligger nära havet i Knekten's detaljplaneområde i Fiskehamnen. På tomterna upptas sammanlagt 6 600 m² våningsyta för bostäder och sammanlagt 150 m² vy för affärslokaler (kr-lokaler).

I detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12576 för Knekten har tomten (AK-1) nr 10673/3 bostadsbyggrätt på 3 300 m² vy.

I detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12576 för Knekten har tomten (AK) nr 10673/4 bostadsbyggrätt på 3 300 m² vy. Utöver bostäderna ska affärslokaler (kr-lokaler) på minst 150 m² vy byggas.

Anbudsgivarna skulle i sitt köpeanbud ange ett fast pris på byggrätten (euro/m² vy) för bostäderna och affärslokalerna (kr) på vardera tomten i



27.03.2024

Ärende/5

enlighet med dess huvudsakliga användningssyfte. Pristävlingen avgjordes utifrån det sammanlagda totalpriset för båda tomterna som räknades ut utifrån de erbjudna à-priserna för byggrätten i enlighet med tomternas huvudsakliga användningsändamål och våningsytorna samt genom att addera de uträknade tomtspecifika priserna.

Anbudsgivarna skulle ange endast ett gemensamt à-pris (euro/m² vy) för bostäderna på vardera tomten oberoende av besittningsformen (ägar- och/eller hyresbostäder). I fråga om tomten 3 skulle man ange ett à-pris (euro/m² vy) endast för bostäderna.

Pristävlingen (anbudsförfarandet) var öppen för alla. Anbuden skulle gälla bebyggande av båda tomterna och lämnas in av enskilda aktörer eller sammanslutningar. Det var inte möjligt att lämna in anbud på endast den ena tomten. Anbudsgivarna skulle dock lämna in ett separat anbud för vardera tomten i enlighet med anbudsblanketten och ange ett sammanlagt totalpris för tomterna på blankettens punkt reserverad för ändamålet.

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

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 avtalet 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 22.11.2023 kl. 12.00 lämnade sammanlagt två olika köparkandidater in anbud på försäljningsobjekten.

Hausia Oy har lämnat in det högsta anbudet med ett sammanlagt totalpris på 10 760 000 euro, på tomterna 10673/3 och 4. Det högsta totalpriset utgjorde grunden för att avgöra anbudstävlingen. Totalpriset



27.03.2024

Ärende/5

består i fråga om tomten 10673/3 av den erbjudna köpeskillingen 5 350 000 euro (inga affärslokaler på tomten) och i fråga om tomten 10673/4 av den erbjudna köpeskillingen 5 410 000 euro (bostäder 5 350 000 euro och affärslokaler 60 000 euro). Anbudet ovan och köpeskillingarna motsvarar ett à-pris som utgår från byggrättens fasta nuvärde på 1 621 euro/m² vy för bostäder och 400 euro/m² vy för affärslokaler.

Anbudet ovan och köpeskillingarna för tomterna kan anses som godtagbara och marknadsmässiga med beaktande av bland annat de aktuella marknadsförhållandena. Ett pris som bestäms enligt marknadsvärdet kan variera beroende på marknadsförhållandena. Enligt riktlinjerna för tomtupplåtelse, fastställda 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 tomterna till Hausia Oy eller till av detta bildade/förordnade bostadsaktiebolag eller till planerade bostadsaktiebolag utgående från köpeanbudet.

Reservering av tomterna och upplåtelse genom försäljning

Stadsmiljösektorn beslutade 30.1.2024 (§ 61) avgöra pristävlingen (anbudsförfarandet) och reserverade tomterna 10673/3 och 4 till Hausia Oy.

Ett föravtal för fastighetsaffären har förhandlats fram med Hausia Oy, som lämnade in anbudet med det högsta sammanlagda totalpriset. Avtalet stämmer överens med jordabalkens formkrav och finns i bilaga 1.

Försäljning av tomterna

Tomterna 10673/3 och 4 säljs till Hausia Oy och/eller till av detta bildade/förordnade bolag eller till planerade bolag till en köpeskillning på totalt cirka 10,8 miljoner euro och i enlighet med föravtalet om fastighetsaffären för de tomter som säljs. Köparen betalar den totala köpesumman för tomterna till staden i samband med affärerna, varvid ägande- och besittningsrätten för tomterna övergår till köparen.

Bedömning av statligt stöd

Försäljningen av fastigheten ligger i linje med marknadsvillkoren när den genomförs genom ett konkurrensutsatt, transparent, icke-



27.03.2024

Ärende/5

diskriminerande och villkorslöst anbudsförfarande. Anbudsförfrandet måste vara transparent och man ska informera tillräckligt om det. Den utslagsgivande faktorn ska vara det högsta priset. Ett anbudsförfarande för försäljning är villkorslöst när en potentiell köpare generellt har full frihet att förvärva de tillgångar, varor och tjänster som ska säljas och använda dem för sina egna ändamål, oavsett om denna potentiella köpare driver viss affärsverksamhet eller inte, eller om det uppställs som villkor att köparen åtar sig särskilda förpliktelser som härrör från allmän inhemsk lagstiftning eller ett beslut av planeringsmyndigheterna (Tillkännagivande om begreppet statligt stöd 2016/C 262/01, punkterna 84, 90, 91, 92, 94 och 95). Det har ordnats ett offentligt anbudsförfarande om försäljningen av tomterna 10673/3 och 4. Tävligen har varit öppen för alla. Inga villkor har uppställts för tävligen och det utslagsgivande kriteriet har varit det högsta anbudet. Härigenom har staden säkerställt att försäljningen genomförs på marknadsmässiga villkor.

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.

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

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
- 2 Tarjouspyyntö

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige



27.03.2024

Ärende/5

Utdrag

Utdrag

De som deltagit i pristävlingen

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 141

HEL 2023-011740 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myydä:

- tontin (AK-1) 10673/3 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määrämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 350 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin (AK) 10673/4 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määrämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 410 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174

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

FO-nummer

0201256-6



27.03.2024

Ärende/5

suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 61

HEL 2023-011740 T 10 01 01 01

Koukkupojankuja, Tihtaalinkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Nihdin hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10673

- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 3 (pinta-ala 380 m², os. Koukkupojankuja, Tihtaalinkatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen Hausia Oy:n (Y-tunnus 0709216-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hausia Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 4 (pinta-ala 1 295 m², os. Koukkupojankuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen Hausia Oy:n (Y-tunnus 0709216-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hausia Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK-1) 10673/3 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 350 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäeh-



27.03.2024

Ärende/5

toja.

- tontin (AK) 10673/4 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 410 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa

- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa muutoksia.
- sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön ja lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi