



16.08.2023

Ärende/13

§ 183

Godkännande av föravtal om fastighetsaffär (Sörnäs, Fiskehamnen, Knekten, tomterna 10672/3 och 4)

HEL 2022-010426 T 10 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade sälja

- tomten (AK) 10672/3, eller de tomter som bildas av den, till Skanska Talonrakennus Oy (FO-nummer 1772433-9) eller till bolag som bildas/utses av denna till ett pris på minst 6 508 200 euro. Då köpesumman och tilläggsköpesumman bestäms, och även i övrigt, ska villkoren i föravtalet till fastighetsaffären i bilaga 1, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer samt eventuella tilläggsvillkor bestämda av en behörig tjänsteinnehavare iaktas.
- tomten (AK-1) 10672/4, eller de tomter som bildas av den, till Skanska Talonrakennus Oy (FO-nummer 1772433-9) eller till bolag som bildas/utses av denna till ett pris på minst 5 522 400 euro. Då köpesumman och tilläggsköpesumman bestäms och även i övrigt ska villkoren i föravtalet till fastighetsaffären i bilaga 1, stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer samt eventuella tilläggsvillkor bestämda av en behörig tjänsteinnehavare iaktas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Deltagarna i anbudsförfarandet
Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Bilaga 1
Förslagstext



16.08.2023

Ärende/13

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Reserveringsbeslut, anbudsförfarande och tomterna som säljs

Stadsstyrelsen har 10.1.2022 (§ 14) reserverat tomterna (AK, AK-1) 10672/3 och 4 i Knekten i Fiskehamnen för överlåtelse genom anbuds-förfarande till en aktör för genomförande av oreglerad produktion av ägar- och/eller hyresbostäder fram till 31.12.2024, så att tomterna över-låts genom försäljning till marknadsvärde. Samtidigt har stadsstyrelsen uppmanat stadsmiljönämnden att i enlighet med beslutet ordna ett an-budsförfarande, besluta om villkoren för förfarandet samt på basis av resultatet utse vem som ska reservera och bebygga tomterna. Tjänsten tomter och utveckling av markegendom, detaljplaneläggningsenheten och stadskansliets enhet för områdesbyggande ansvarar för förfarandets praktiska arrangemang.

Med stöd av stadsstyrelsens reserveringsbeslut ordnade stadsmiljö-nämnden anbuds-förfarandet 16.1 – 15.3.2023. Tjänsten tomter och ut-veckling av markegendom, detaljplaneläggningsenheten och stadskansliets enhet för områdesbyggande ansvarade för förfarandets praktiska ar-rangemang.

Anbudsförfrågan justerades 15.2.2023 på webbplatsen för tjänsten tomter och utveckling av markegendom (<https://www.hel.fi/sv/stadsmiljo-och-trafik/tomter-och-bygglov/tomtansokning/tomtansokningar-och-tavlingar>) utifrån frågor som kom in medan anbudsgivningen pågick. Justeringarna gällde for-merna för förvaltning av tomterna. I övrigt beaktades villkoren och skyl-digheterna i anbudsbegäran. Följande justeringar gjordes: Oreglerade fritt finansierade hyresbostäder kan byggas antingen på tomt 10672/3 eller på tomt 10672/4. Oreglerade fritt finansierade ägarbostäder kan byggas på någondera av tomterna eller på båda tomterna.

Enligt anbudsförfrågan ska det i enlighet med den och i samarbete med staden ordnas en arkitektutävling för inbjudna deltagare gällande de tomter som är föremål för anbuds-förfarandet.

Tomterna som ska säljas ligger i Knektens detaljplaneområde i Fiskehamnen, nära havet.

I detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12576 för Knekten har tomt (AK) 10672/3 en byggrätt på 3 050 m² vy för bostadslokaler. Dessutom kan man bygga minst 150 m² vy affärslokaler (kr-lokaler).



I detaljplanen och detaljplaneändringen nr 12576 för Knekten har tomt (AK-1) 10672/4 en byggrätt på 2 600 m² vy för bostadslokaler.

I sitt köpeanbud skulle anbudsgivaren ange det fasta à-priset per byggrätt (euro/m² vy) som erbjuds för bostads- och affärslokalerna (kr) på respektive tomt i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. Tilldelningskriteriet i anbudsförfarandet var det sammanlagda helhetspriset för de båda tomterna. Det beräknas på basis av dels de à-priser som erbjudits för byggrätterna i enlighet med tomtens huvudsakliga användningsändamål, dels mängden våningsyta samt genom att räkna ihop priserna som erhållits per tomt.

För båda tomternas del skulle anbudsgivaren ange endast ett gemensamt à-pris (euro/m² vy) för bostadslokalerna, oberoende av besittningsform (ägar- och/eller hyresbostad). Dessutom skulle man i fråga om tomt 4 ange à-priset (euro/m² vy) endast för bostadslokalerna.

Pristävlingen (köpeanbudsförfarande) var öppen för alla. Anbudet skulle ges för båda tomterna antingen skilt för varje tomt eller som en sammansättning. Man kunde inte ge ett anbud bara för en av tomterna. För varje tomt skulle man dock ge ett eget separat anbud i enlighet med köpeanbudsblanketten och ange det sammanlagda helhetspriset för tomterna som erbjudits vid den punkt på blanketten som angivits för den.

På basis av de köpeanbud som gjorts i enlighet med anbudsförfrågan säljs båda tomterna till den som erbjudit högsta sammanlagda helhetspris.

För att säkerställa en mycket högnivå när det gäller planeringen och byggandet av bostäderna förutsattes det dock att anbudsgivaren (köparen) har tillgång till den tekniska och arkitektoniska kompetensen, erfarenheten samt de ekonomiska och andra förutsättningarna som krävs för att genomföra detta betydelsefulla och ambitiösa byggnadsprojekt på det sätt som förutsätts i anbudsbegäran (de allmänna behörighetsförutsättningarna). Köparens allmänna behörighet uppskattades enligt tidpunkten då tävlingen upphörde.

Man betalade inga ersättningar för inlämning av anbuden och godkände inga villkorliga anbud. Anbud som lämnats in efter den givna tidsfristen förkastades. Närmare bakgrundsuppgifter och villkoren för anbudsförfarandet framgår av anbudsförfrågan i bilaga 2.

Inlämnade anbud samt avgörande av anbudstävlingen

Före utgången av den utsatta tiden 15.3.2023 kl. 12 lämnade sammanlagt 10 olika köparkandidater anbud för de objekt som ska säljas.



Anbudet för de till salu varande tomterna 10672/3 och 4 (sammanlagt helhetspris) låg på 4 015 000 euro – 12 030 600 euro.

För tomterna 10672/3 och 4 har Skanska Talonrakennus Oy erbjudit det högsta sammanräknade helhetspriset, vilket avgör anbudstävlingen. Det erbjudna priset 12 030 600 euro består av köpepriset 6 508 200 euro som erbjudits för tomt 10672/3 (bostadslokaler 6 478 200 euro och affärslokaler 30 000 euro) och köpepriset 4 5 522 400 euro som erbjudits för tomt 10672/4 (inga affärslokaler på tomten). De ovan nämnda anbuds- och köpepriserna motsvarar 2 124 euro/m² vy för bostadslokalerna och 200 euro/m² vy för affärslokalerna, alltså det fasta å-pris som motsvarar byggrättens nuvärde.

Det anbud som nämns ovan och köpesummorna för tomterna kan anses som sakliga och godtagbara ur stadens perspektiv med beaktande av bedömningsutlåtandena om tomternas marknadsvärde, jämförelsepriserna och de nuvarande marknadsförhållandena. Anbudsgivaren uppfyller också de behörighetsvillkor som förutsätts i anbudsförfrågan. Anbudet stämde också överens med anbudsförfrågan. Värderingsutlåtandena finns i bilagematerialet.

Reservering och överlåtelse av tomter genom att sälja

Stadsmiljönämnden har 30.5.2023 (§ 313) fattat ett beslut om att avgöra anbudstävlingen gällande Knekten och reserverat tomterna för Skanska Talonrakennus Oy (Fo-nummer 1772433-9) för byggnadsverksamhet på det villkor att stadsfullmäktige godkänner föravtalet för fastighetsköp i bilaga 1 och att Skanska Talonrakennus Oy förbinder sig att följa villkoren i avtalet som reserveringsvillkor för tomten.

Med den som erbjudit det högsta sammanräknade helhetspriset har staden förhandlat fram ett föravtal om fastighetsköp (bilaga 1). I föravtalet avtalas bland annat om de förutsättningar som ska ha uppfyllts när parterna undertecknar köpebrevet för fastighetsköpen som gäller de aktuella tomterna. Utöver de centrala villkoren för överlåtelse av tomterna avtalas också om rättigheterna och skyldigheterna mellan staden och genomföraren samt om villkoren och principerna för att bebygga området i enlighet med anbudsförfrågan.

Det är motiverat att på basis av köpeanbudet sälja tomter till nämnda bolag eller till bostadsaktiebolag som bildas/utses av bolaget eller för de bostadsaktiebolags räkning som bildas.

Försäljning av tomterna

Tomterna 10672/3 och 4 säljs till Skanska Talonrakennus Oy och/eller till bolag som bildas/utses av bolaget, eller för de bolags räkning som



16.08.2023

Ärende/13

bildas, till ett köpepris på totalt cirka 12 miljoner euro enligt föravtalet för fastighetsköpet. Den exakta slutliga sammanlagda köpesumman för tomterna 10672/3 och 4 preciseras p.g.a. det sätt på vilket köpesumman bildas först när bostadsprojekten blir färdiga och efter att bygglov beviljats.

Köparen betalar köpesumman för tomterna i dess helhet till staden i samband med affärerna, varvid ägande- och besittningsrätten för tomterna övergår till köparna.

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.

Stadsstyrelsen har för avsikt att, om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget, i samband med verkställigheten av stadsfullmäktiges beslut bemyndiga:

- tomtchefen i tjänsten tomter och utveckling av markegendom inom stadsmiljösektorn att vid behov göra ändringar i föravtalet för fastighetsköpet och de köpebrev som upprättas på basis av det.
- chefen för teamet för avtal och övervakning och stadsjuristen att, vardera ensam, underteckna det föravtal för fastighetsköpet, som nämns ovan, och de köpebrev som utarbetas på basis av det, och att vid behov göra smärre ändringar i dem.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag



16.08.2023

Ärende/13

Utdrag

Deltagarna i anbudsförfarandet

Stadsmiljösektorn

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Bilaga 1

Förslagstext

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Enheten för områdesbyggande

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 19.06.2023 § 425

HEL 2022-010426 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myydä

- tontin (AK) 10672/3 tai siitä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 6 508 200 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-1) 10672/4 tai siitä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 522 400 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
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi



16.08.2023

Ärende/13

Kaupunkiympäristölautakunta 30.05.2023 § 313

HEL 2022-010426 T 10 01 01 01

Ahtaajankuja, Tihtaalinkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Nihdin hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10672

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 3 (pinta-ala 1 410 m², os. Ahtaajankuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaihinnan ostotarjouksen tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 4 (pinta-ala 380 m², os. Tihtaalinkatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaihinnan ostotarjouksen tehneen Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK) 10672/3 tai siitä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 6 508 200 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.



16.08.2023

Ärende/13

- tontin (AK-1) 10672/4 tai siitä muodostettavat tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 522 400 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 kaupakirjoihin tarvittaessa muutoksia.
- sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön ja lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kaupakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lopuksi hylätä Nihdin hintakilpailussa (ostotarjouskilpailussa) annetun liitteenä 2 olevan Niam Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena esityslistalla mainitun perustein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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