



§ 348

Verkkosaaren pohjoisosan hintakilpailun ratkaiseminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10660/1)

HEL 2024-004442 T 10 01 01 01

Vanha talvitie, Neulansilmä, Verkkoneula

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Verkkosaaren pohjoisosan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen Tegel-nimisen korttelin 10660

- Ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 5 799 m², os. Vanha talvitie, Neulansilmä, Verkkoneula) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen NSF V Finland Advisory Oy:n (Y-tunnus 3252423-9) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että NSF V Finland Advisory Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- Tontin (AK) 10660/1 tai siitä muodostettavat tontit NSF V Finland Advisory Oy:lle (Y-tunnus 3252423-9) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 32 371 500 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Avain Yhtiöt Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

NSF V Finland Advisory Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Kalasadamaprojekti

Esitysteksti



Kymp/maaomaisuus/kaupat Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja myytävät tontit

Helsingin kaupunki järjesti 22.1. - 22.3.2024 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen Tegel-nimisen korttelin asuinkerrostalotonttia (A) 10660/1 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla mainitun tontin liitteenä 2 olevassa tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Tontilla on asuinkerrosalaa yhteensä 21 500 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 500 k-m². Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että vuokra-asuntoja saa olla enintään 50 % tontin asuinrakennusoikeudesta. Lisäksi tontille tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 500 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Kilpailun kohteena olevasta tontista tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tarjouspyynnön mukainen arkkitehtuurikutsukilpailu.

Myytävä tontti sijaitsee Kalasatamassa Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueella meren läheisyydessä.

Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille (kr) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka lasketaan tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja edellä mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin osalta asuintiloille annettiin hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m²).

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) oli avoin kaikille. Tarjous tuli antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä.

Kaupunki myy tehdyn ostotarjouksen perusteella tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle.



Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, arkkitehtuurinen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ostajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ehdollisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä.

Ostotarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta.

Määräajan 22.3.2024 klo 12.00 jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

Tarkemmat hintakilpailua (ostotarjouskilpailua) koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 2 olevasta tarjouspyynnöstä.

Tarjoukset, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tontin myymisestä

Määräaikaan 22.3.2024 klo 12.00 mennessä yhteensä 2 eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen.

NSF V Finland Advisory Oy on tarjonnut tontista (AK) 10660/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 32 371 500 euroa (asuintilat 32 271 500 euroa ja liiketilat 100 000 euroa). Edellä mainittu tarjous ja kauppahinta vastaa asuintilan osalta 1 501 euroa/k-m²:n ja liiketilan osalta 200 euroa/k-m²:n kiinteää rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjousta ja tontin kauppahintaa voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä sekä markkinaehtoisena ottaen muun ohella huomioon nykyiset markkinaolosuhteet ja tontin suuri rakennusoikeuden määrä 22 000 k-m² (asuin 21 500 k-m² + liike (kr) 500 k-m²). Hinnan perustuessa markkina-arvoon hinta voi vaihdella markkinaolosuhteiden mukaan. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa.

Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjous on myös tarjouspyynnön mukainen.

Kaupunki on neuvotellut korkeimman kokonaishinnan tarjonneen kanssa liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.



Tontin myyminen ostotarjouksen perusteella mainitulle yhtiölle tai sen perustamille/määräämille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Tämän vuoksi nyt esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) ratkaiseminen ja tontin (AK) 10660/1 varaaminen NSF V Finland Advisory Oy:lle.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainitun tontin myymistä NSF V Finland Advisory Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 32,4 milj. euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytävää tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin kauppakirjan viimeistään 30.4.2026, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli tontin muut rakentamisen edellytykset täyttyvät viimeistään 31.10.2026.

Ostaja suorittaa tällöin tontin kauppahinnan 32 371 500 euroa kahdessa erässä kaupungille seuraavasti: Tontin kauppahinnan ensimmäinen erä 16 185 750 euroa, joka vastaa 50 % (11 000 k-m²) tontin asemakaavaan merkitystä pääkäyttötarkoituksen (asuin ja liike) mukaisesta rakennusoikeudesta (22 000 k-m²), on suoritettava viimeistään 30.4.2026. Tontin kauppahinnan toinen erä 16 185 750 euroa, joka määräytyy vastaavien periaatteiden mukaan, on suoritettava viimeistään 31.10.2027.

Kaupunki perii ostajalta edellä mainitun tontin kauppahinnan lisäksi myös lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan asuin- ja/tai liiketilan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavassa on merkitty tontille.

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että tontin kauppahinnan ensimmäinen erä on maksettu kokonaisuudessaan ja että kaupungin hyväksi on vahvistettu tai vahvistetaan tonttiin kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan (lisäkauppahinnan) ja sille suoritettavan koron sekä perimiskulun suorittamisen vakuudeksi.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa esirakentamisen valmistuttua viimeistään 31.10.2026, ellei kaupungin kanssa tosin sovita. Rakentamisen aloittamisen osalta tulee vielä erikseen huomioida rakennettavuusselvityksen mukaisesti, että rantarakenteet ovat niemekkeen osalta vielä rakentamatta ja ettei tontin puolella saa aloittaa rakentamista ennen rannan valmistumista. Rantarakentamista koskevan urakan on tarkoitus alkaa syksyllä 2024.



Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.10.2030, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 10 milj. euroa.

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, ettei toinen ostotarjouskilpailussa tehty tarjous tällä kerralla anna aiheita toimenpiteisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Avain Yhtiöt Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

NSF V Finland Advisory Oy

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2



11.06.2024

Asia/15

Kalasadamaprojekti Esitysteksti
Kymp/maaomaisuus/kaupat Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit