



## § 22

### Vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun ratkaiseminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Kallasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontit 10656/1 ja 2)

HEL 2020-011554 T 10 01 01 00

Pilkkikatu

## Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen korttelin 10656

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 3 252 m<sup>2</sup>, os. Pilkkikatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n (Y-tunnus 0196430-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hartela Etelä-Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 2 114 m<sup>2</sup>, os. Pilkkikatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n (Y-tunnus 0196430-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja että Hartela Etelä-Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki hyväksyy

- liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen.

C



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK) 10656/1 tai siitä muodostettavat tontit Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 0196430-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 16 525 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa

- tontin 10656/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteenä 3 olevien ehtojen mukaisesti.

E

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki oikeuttaa

- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteutussopimukseen tarvittaessa muutoksia.
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa muutoksia.
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

## Käsittely



Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Kaisa-Reeta Koskinen ja arkkitehti Janni Backberg. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrauseriaatteet
- 4 Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot 8.9.2021
- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot 23.6.2020
- 8 Arviointimuistio

**Muutoksenhaku**

Kohta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Kohdat B, C, D ja E Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Osallistujat	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kymp/Make/Myyntipäätös	Esitysteksti

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**



## Laatukilpailu, kilpailun tarkoitus ja sisältö

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.11.2020 (647 §) järjestää Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan korttelin 10656 asuinkerrostalotontteja (AK) 1 ja 2 koskevan vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun.

Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteena on hiilineutraalisuus vuoteen 2035 mennessä, jonka edistämiseksi päätettiin järjestää vähähiiliseen rakentamiseen liittyvä tontinluovutuskilpailu, jossa myös energiatehokkuus ja viherrakentaminen ovat mukana. Kilpailun tavoitteena oli löytää ja kehittää innovatiivisia energiatehokkuuteen ja rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämiseen liittyviä ratkaisuja, jotka edistävät Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteen saavuttamista. Kilpailussa yhtenä arviointikriteerinä oli myös Helsingin kaupungin viherkerroin, jonka avulla pyritään mahdollisimman hyvään vihertehokkuuteen.

Laatukilpailu alkoi lautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) (ti) 3.11.2020 ja päättyi (pe) 16.4.2021 klo 12.00.

Laatukilpailun kohteena ovat kilpailualueella sijaitsevat Mitte -nimisen korttelin 10656 asuinkerrostalotontit (AK) 1 ja 2. Kilpailualueella on asuinkerrosalaa yhteensä 17 000 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr-tilaa ja li-tilaa) yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille 1 tulee toteuttaa säätelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, ja tontille 2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Lisäksi tontille 1 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 300 k-m<sup>2</sup> ja (li-tilaa) 200 k-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen raja- ja rajaus ovat liitteenä 4.

Kilpailun tarkoituksena on:

- tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1-2 toteuttamisen perustaksi
- vastata kunnianhimoiseen Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteeseen
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

Laatukilpailu oli avoin kaikille, jotka täyttivät kilpailuohjelmassa mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Osallistujan (tarjoajan) tuli toimittaa kil-



pailuehdotus molemmista mainituista kilpailualueen tonteista. Osallistujan tulee pystyä toteuttamaan koko korttelin rakennusoikeus, eivätkä osallistujat siten voineet osallistua kilpailuun vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta. Kilpailuehdotuksen voi toimittaa yksin tai yhteenliittymänä.

Lisäksi edellytettiin asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että osallistujalla on käytävissäään kohteen rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan korttelin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Osallistujan yleinen kelpoisuus arvioitiin kilpailun arviointiryhmän toimesta kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen niiden esittäneiden osallistujien selvittyä.

Kilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonyymisti kokonaisuutena kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisen arviointikriteerien (arkkitehtuuri ja kaupunkikuva, painoarvo yhteensä 50 % ja enintään 100 pistettä sekä vähähiilisyys ja ympäristöarvot, painoarvo yhteensä 50 % ja enintään 100 pistettä) perusteella. Molemmat tontit varataan parhaimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat määriteltiin etukäteen.

Kilpailualueella on mahdollista aloittaa rakentaminen arvion mukaan viimeistään keväällä 2022. Ensimmäisen tontin rakentaminen tulee aloittaa kuitenkin viimeistään 28.2.2024, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Toisen tontin rakentaminen tulee aloittaa siten, että molemmille tonteille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisten rakennusten tulee valmistua viimeistään 31.12.2026. Mainittuihin aikatauluihin voi jatkossa tulla vielä muutoksia.

Tarjouspyyntö on liitteenä 5 ja tarjouspyynnön mukaiset Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot 8.9.2021 ovat liitteenä 6. Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat tontinluovutusehdot 23.6.2020 ovat liitteenä 7.

## Arviointiryhmä

Arviointiryhmän kokoonpano ja asiantuntijat ilmenevät tarjouspyynnön kohdasta 1.4. Lisäksi arviointiryhmä kuuli asiantuntijoita erityisesti vähähiilisyyden, energiatehokkuuden ja ympäristöarvojen osalta.

## Kilpailuehdotusten arviointi ja laadulliset arviointikriteerit



Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan anonymisti kokonaisuutena kilpailuohjelmassa ja jäljempänä mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan sekä vähähiilisuuden ja ympäristöarvojen osalta kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva, painoarvo 50 % (kohdat 1 - 4 vastaavat yhteensä 50 % painoarvosta ja enintään 100 pistettä, suoritetaan kokonaisarviointina)

1. Ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu
2. Asuntojen innovatiivisuus, muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
3. Rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
4. Julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

Vähähiilisyys ja ympäristöarvot, painoarvo 50 % (kohdat 5-7 vastaavat yhteensä 50 % painoarvosta ja enintään 100 pistettä)

5. E-luku, (50 pistettä). Alimman E-luvun saavuttanut kilpailuehdotus saa pistemäärän 50.

PERUSTE: HNH2035-ohjelmassa tavoitellaan, että uudisrakennusten kulutus lähestyy nollaa vuoteen 2035 mennessä. E-luku on yksiselitteinen ja ohjaa rakentamista, mitä alempi luku sitä enemmän tarvitaan innovatiivisia energiatehokkuuden ja uusiutuvan ratkaisuja. Mitä alemmas mennään sitä haastavampia/kunnianhimoisempia ovat ehdotukset, ja jo parin E-lukuyksikön luvun ero voi merkitä paljon.

6. Viherkerroin (20 pistettä). Korkeimman viherkerroinluvun saavuttanut kilpailuehdotus saa pistemäärän 20.

PERUSTE: Viherkertoimen avulla huomioidaan mm. hulevesien hallinta, luonnonmonimuotoisuus, rakennusten jäähdytystarpeen vähentäminen ja luodaan viihtyisää ympäristöä. Viherkerroin mahdollistaa näiden toteutuksen monilla eri tavoilla. Haastavuus kasvaa mitä suurempaan lukuun mennään. Viherkertoimen laskentatyökalu löytyy Helsingin rakennusvalvonnan lomakkeista osoitteesta:



<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/lomakkeet-ja-sahkoinen-asiointi/rakennusvalvonta-lomakkeet>

7. Hiilijalanjälki (30 pistettä). Kilpailuehdotuksen pienimmän elinkaaren hiilijalanjäljen (kg CO<sub>2</sub>-ekv./m<sup>2</sup> lämmitetty netto) saavuttanut ehdotus saa pistemäärän 30.

Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta tehdään ympäristöministeriön arviointimenetelmän mukaisesti. Hiilijalanjäljen laskenta tulee suorittaa 50 vuoden tarkasteluajalta. Uudisrakentamisen tekniseksi elinkaareksi asetetaan perustusten ja runkorakenteiden osalta 100 vuotta ja julkisivujen noin 50 vuotta. Lisätietoja ja ohjeita laskennasta löytyy osoitteesta:

<https://elinkaarilaskenta.fi/>

Kilpailuehdotus (suunnitelma) on laatulupaus

Suunnitelmassa esitetyt rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää (laatulupaus), minkä vuoksi kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään po. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita, E-lukua, viherkerrointa, hiilijalanjälkeä koskevia tietoja sekä perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Suunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelma

Kaupunki on sisällyttänyt voittaneen kilpailuehdotuksen/tontit Helsingin Kehittyvä Kerrostalo-ohjelmaan, joten toteutus sopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen sekä niiden perusteella tehtäviin lopullisiin luovutusasiakirjoihin sisällytetään mainittua ohjelmaa koskevat ehdot.

Kilpailuehdotukset ja laatukilpailun ratkaiseminen

Laatukilpailun päättymisaikaan 16.4.2021 klo 12.00 mennessä jätettiin tonteista yhteensä 12 kilpailuehdotusta (suunnitelmaa), mitä voidaan pitää erittäin hyvänä ja mikä osoittaa kiinnostuksen kilpailun kohteeseen olleen suurta muun muassa kilpailun sisällön sekä erinomaisen ja keskeisen sijainnin perusteella.

Laatukilpailun arviointiryhmä on arvioinut kilpailuehdotukset liitteenä 8 olevan arviointimuiston ja sen liitteenä 1 olevan pisteytystaulukon mukaisesti. Kilpailuehdotukset olivat kokonaisuudessaan korkeatasoisia,



ja ehdotusten tekijät olivat tehneet suuren työn. Arviointimuistiosta ilmenevät kilpailuehdotusten yleisarvostelu, kunkin kilpailuehdotuksen yksityiskohtainen arvostelu ja pisteytys, sekä perustelut voittajan valintaan. Kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” arviointiin kokonaisuutena täyttävän parhaiten tarjouspyynnössä ilmoitetut laadulliset arviointikriteerit. Mainittu ehdotus on arviointimuistion liitteenä 2. Nimikuorten avaamisen jälkeen selvisi, että Hartela Etelä-Suomi Oy on esittänyt mainitun ehdotuksen. Ehdotuksen ”Grün in der Mitte” on laatinut Arkkitehtitoimisto Anttinen Oiva arkkitehdit Oy.

Arviointiryhmän arvioinnin perusteella kilpailussa sijoittui toiseksi ehdotus ”Hiiling”, jonka esitti Sfääri Group Oy (Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy), kolmanneksi ehdotus ”Verkkosaaren puuverso”, jonka esitti Mangrove Oy ja Premico CNRF GP I Oy (Lunden Architecture Oy) ja neljänneksi ehdotus ”Helsinki kylässä”, jonka esitti Oulun Rakennusteho Oy (Inaro Oy). Mainituille ehdotuksilla annetaan kunniamaininta.

Helsingin kaupungille tehdyn tietopyynnön seurauksena katsottiin aiheelliseksi pyytää voittajaehdotuksen esittäneeltä Hartela Etelä-Suomi Oy:ltä lisäselvityksiä erityisesti koskien ilmoitettua aurinkopaneelien määrää ja niillä saavutettua vuosituottoa. Saadun selvityksen perusteella voitiin luotettavasti todeta, ettei asiassa ole aihetta muuttaa esitystä voittaneesta kilpailuehdotuksesta. Arviointimuistioon on lisätty liite 3 Voittajaehdotusta koskevat tietopyyntö ja lisäselvitykset.

Helsingin uudessa kaupunkistrategiassa 2021 - 2025 on kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta aikaistettu vuoteen 2030, jonka perusteella myös hiilineutraalisuusohjelma tullaan päivittämään. Kaupungin entistä kunnianhimoisempien hiilineutraalisuutta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi ja kilpailussa saatujen parhaiten ehdotusten korkea tasoa huomioiden esittelijä katsoo, että kaupungin kannalta voidaan pitää perusteltuna, että myös muille kilpailun parhaimmille ehdotuksille pyritään löytämään toteutumisen mahdollisuudet erillisen tontinvarausmenettelyn kautta, kilpailuehdotukseen perustuvana suoravarauksena, edellyttäen, että ehdotusten tekijät sitoutuvat ehdotuksista ilmeneviin perusratkaisuihin ja korkeaan kunnianhimon tasoon. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi ja voisi saada laajasti arvokasta käytännön tason kokemusta vähähiilisen asuntorakentamisen ratkaisuista. Näitä kokemuksia voitaneen hyödyntää tulevaisuudessa muun muassa asuntorakentamisen hiilineutraalisuuteen tähtäävän ohjauksen (esim. asuntotonttien varausehdot) kehittämisessä.

Lisäksi edellä mainitusta selvittelystä aiheutuneen päätöksenteon pitkitymisen perusteella toteutussopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen on sisällytetty Hartela Etelä-Suomi Oy:n pyynnöstä uudet





tonttien rakentamisen aloittamista ja valmistumista koskevat määräajat, jotka vastaavat pitkittymisen kestoa (4 kuukautta) ja jotka on todettu edellä kohdassa Laatukilpailu, kilpailun tarkoitus ja sisältö.

#### Tonttien luovutusperiaatteet ja -hinnat

##### Myyntiperiaatteet

Sääntelemätön tontti (AK) 10656/1 esitetään myytäväksi käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin myyntiperiaatteet.

Tontin (AK) 10656/1 myyntihinnaksi esitetään arviolausunnon perusteella asuinrakennusoikeuden osalta 1 550 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen (krtilojen ja li-tilojen) osalta 500 euroa/k-m<sup>2</sup>.

##### Vuokrausperiaatteet

Hitas-tontti (AK) 10656/2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi 31.12.2085 saakka noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin vuokrausperiaatteet.

Tontin vuosivuokran määräytymisen perusteeksi esitetään asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa 48 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), joka vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 984 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 2050, 11/2021). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan noin 3,9 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen tontin vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % 31.12.2028 saakka.

Vuokrausperiaatteet ilmenevät tarkemmin liitteestä 3.

Tonttien kauppaja vuokraushinnat ovat markkinaehtoisia ottaen huomioon ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviolausunto tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

#### Tonttien varaaminen

Kaupunkiympäristölautakunnan tulee päättää kilpailutuloksen perusteella laatukilpailun ratkaisemisesta tonttien 10656/1 ja 2 osalta ja mainittujen tonttien varaamisesta voittajalle.

Tämän vuoksi esitetään, että tontit 10656/1 ja 2 varataan Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, jonka tulee toteuttaa voittaneen ehdotuksen "Grün in der Mitte" mukaisesti

- tontille (AK) 10656/1 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistaja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennus-



nusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, vähintään 10 500 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilaa (kr-tilaa) 300 k-m<sup>2</sup> ja (li-tilaa) 200 k-m<sup>2</sup>, joka liiketila saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 550 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilan (kr-tila ja li-tila) käypää yksikköhintaa 500 euroa/k-m<sup>2</sup>. Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 16 525 000 euroa (asuinrakennusoikeuden kauppahinta vähintään 16 275 000 euroa ja liiketilan vähintään 250 000 euroa).

- tontille (AK) 10656/2 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin vähintään 6 500 k-m<sup>2</sup>. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka. Hitas-asuntojen hintapuite on 5 400 euroa/as-m<sup>2</sup>, jota tarkistetaan indeksin pisteluvun muutoksella rakentamisen aloitusajankohtaan. Hintapuite sisältää muun muassa autopaikkojen kustannukset.

Kaupunki on neuvotellut parhaan kilpailuehdotuksen esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa liittein 1 - 2 olevat toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kaupungin ja toteuttajan välillä allekirjoitetaan tonttien toteuttamisesta toteutussopimus ja samanaikaisesti osana sopimusjärjestelyä tontin 10656/1 myymisestä maakaaren muotomääräysten mukainen kiinteistökaupan esisopimus, jotka tulisi allekirjoittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt toteutussopimuksen.

Toteutussopimuksessa sovitaan tonttien luovutusten keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja toteuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen ehdoista ja periaatteista tarjouspyynnön mukaisesti. Kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitaan muun muassa niistä edellytyksistä, joiden täyttyessä osapuolet allekirjoittavat mainitun tontin kauppaa koskevan kauppakirjan.

### Tonttien vuokraaminen ja myyminen

Kaupunginhallitukselle esitetään tontin 10656/1 myymistä Hartela Etelä-Suomi Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 16,5 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytävää tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä yhtiön kanssa. Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään tontin 10656/2 pitkäaikaista vuokraamista edellä mainitulle yhtiölle ja/tai sen perustamil-



le/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun liitteenä 3 olevien vuokrausperiaatteiden mukaisesti ja ensi vaiheessa toteutus-sopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

#### Toimivalta

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään Verkkosaaren pohjoisosan tontteja 10656/1 ja 2 koskevan laatukilpailun ”Vähähiilinen viherkortteli”, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat (ratkaisemaan kilpailun).

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrausperiaatteet
- 4 Verkkosaaren pohjoisosan havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot 8.9.2021
- 7 Kalasataman älykkäät energijärjestelmät tontinluovutusehdot 23.6.2020
- 8 Arviointimuistio

#### Muutoksenhaku

Kohta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Kohdat B, C, D ja E Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti



18.01.2022

Asia/7

Osallistujat

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti

Kymp/Make/Myyntipäätös

## Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä ja Sippola-Alho  
Kanslia/Taso/Asikainen  
Kymp/Maka/Make/Tallila

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.10.2021 § 528

Kaupunkiympäristölautakunta 28.09.2021 § 512

Kaupunkiympäristölautakunta 03.11.2020 § 647