



§ 686

Lauttasaaren rivitalotontin (AR) hintakilpailun ratkaiseminen, esisopimuksen hyväksyminen ja tontin myyminen (Lauttasaari, tontti 31206/1)

HEL 2024-015561 T 10 01 01 01

Lauttasaarenmäki 3

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- Lauttasaaren rivitalotontin 31206/1 (kiinteistötunnus 91-31-206-1, pinta-ala 1 632 m², os. Lauttasaarenmäki 3) hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita kilpailun voittajaksi ja tontin 31206/1 toteuttajaksi korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen Hausia Oy:n (Y-tunnus 0709216-3) ehdolla, että kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen liitteineen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- myydä tontin (AR) 31206/1 Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamalle/määräämälle yhtiölle tai perustettavan yhtiön lukuun vähintään 1 757 700 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja liitteineen ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään liitteenä 1 olevaan kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kaupakirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kaupakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä



03.12.2024

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Esisopimusluonnos liitteineen
2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Päätöskohdasta C Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjoaja 1

Tarjoaja 2

Tarjoaja 3

Kymp/maaomaisuus/kaupat
Rakennukset ja yleiset alueet

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 22.5. - 12.8.2024 Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) rivitalotonttia (AR) 31206/1 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun). Tarjousten jättämiseksi varattu aika päättyi 12.8.2024 klo 12.00, johon mennessä saatiin kolme ostotarjousta. Neuvottelut käynnistettiin korkeimman ostotarjouksen tehneen tarjoajan kanssa, mutta lopulta tarjoaja ilmoitti vetäytyvänsä kilpailusta. Tämän jälkeen neuvottelut aloitettiin toiseksi korkeimman tarjouksen tehneen Hausia Oy:n kanssa.

Kilpailun kohteena olevan rivitalotontin rakennusoikeus on 1 350 k-m² ja tarjoajan tulee toteuttaa tontille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tarjouksen perusteella määräytyvä tontin kauppahinta on vähintään 1 757 700 euroa. Kaupunginhallituksen toimivaltarajojen määrittäminen koskevan päätöksen mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää muun muassa kiinteistöjen myymisestä sopimuksen kokonaisuuden ollessa enintään 5 miljoonaa euroa.

Kilpailun voittaneen tarjoajan kanssa solmitaan kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä tontti myydään tarjoajalle.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja myytävä tontti

Helsingin kaupunki järjesti 22.5. - 12.8.2024 Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) rivitalotonttia (AR) 31206/1 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla mainitun tontin liitteenä 2 olevassa tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Tontilla on rakennusoikeutta 1 350 k-m². Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Myytävä tontti sijaitsee Lauttasaareissa Lauttasaarenmäen asemakaava-alueella. Länsiväylä kulkee noin 50 metrin päässä tontin pohjoispäädystä. Lauttasaaren metroasemalle on matkaa vajaa kilometri.

Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan asemakaavassa ilmoitetulle rakennusoikeudelle (1 350 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) sekä tontista tarjottu hinta, joka saadaan kertomalla tarjottu yksikköhinta ostotarjouslomakkeeseen merkityllä kerrosalamäärällä.



Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) oli avoin kaikille, jotka täyttävät tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset.

Lähtökohtaisesti kaupunki myy tehdyn ostotarjouksen perusteella tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle. Nyt tontti myydään toiseksi korkeimman ostotarjouksen tehneelle taholle, koska korkeimman ostotarjouksen tehnyt taho ilmoitti vetäytyvänsä kilpailusta.

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

Ehdollisia tai tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä eikä ostotarjousten tekemisestä makseta mitään korvausta. Määräajan 12.8.2024 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 12.8.2024 klo 12.00 mennessä yhteensä 3 eri ostajaehdokasta jätti myytävästä tontista ostotarjouksen.

Hausia Oy on tarjonnut tontista (AR) 31206/1 toiseksi korkeimman kokonaishinnan 1 757 700 euroa. Edellä mainittu tarjous ja kauppahinta vastaa 1 302 euroa/k-m²:n rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjousta ja tontin kauppahintaa voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävänä sekä markkinaehtoisena ottaen muun ohella huomioon nykyiset markkinaolosuhteet. 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 toiseksi korkeimman kokonaishinnan tarjonneen kanssa liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tontin myyminen ostotarjouksen perusteella mainitulle yhtiölle tai sen perustamalle/määräämälle asunto-osakeyhtiölle taikka perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun on perusteltua.

Tämän vuoksi nyt esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta päättäisi hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita kilpailun voittajaksi ja tontin 31206/1 toteuttajaksi korkeimman hyväksyttävän kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen Hausia Oy:n.

Lisäksi esitetään, että kaupunkiympäristölautakunta päättäisi edellä mainitun tontin myymisestä Hausia Oy:lle ja/tai sen perustamalle/määräämälle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun arviolta noin 1,75 milj. euron kauppahinnasta sekä ensivaiheessa myytävää tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä yhtiön kanssa.

Tontti myydään yhdellä kiinteistökaupalla ostajalle.

Ostaja on velvollinen viipymättä allekirjoittamaan lopullisen kauppakirjan, kun tontille on myönnetty rakennuslupa, kuitenkin viimeistään 30.12.2025.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan ja sen mahdollisen korotuksen kokonaisuudessaan kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät tällöin ostajalle kauppakirjan allekirjoittamisella.

Kaupunki perii ostajalta edellä mainitun tontin kauppahinnan lisäksi myös lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavassa on merkitty tontille.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 30.3.2026, ellei kaupungin kanssa tosin sovita.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 30.3.2028, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Valtiontukiarviointi

Hausia Oy:lle esitettävä kiinteistön myynti perustuu kaupungin järjestämään avoimeen ja riittävästi julkaistuun tarjouskilpailuun, jossa on noudatettu Komission tiedonannon 2016/C 262/01 kohdan 74 mukaisia tavanomaisia markkinaehtoja. Kauppahinta on markkinaehtoinen, joten Hausia Oy ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.



Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Toimivalta

Kaupunginhallituksen toimivaltarajojen määrittämisestä koskevan päätöksen 18.9.2017 (865 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää muun muassa kiinteistöjen myymisestä sopimuksen kokonaisuuden ollessa enintään 5 miljoonaa euroa.

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, etteivät muut ostotarjouskilpailussa tehdyt tarjoukset anna aiheutta toimenpiteisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos liitteineen
- 2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tarjoaja 1

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Tarjoaja 2

Esitysteksti



03.12.2024

Asia/19

	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Esitysteksti
Tarjoaja 3	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Esitysteksti
Kymp/maaomaisuus/kaupat Rakennukset ja yleiset alueet	Esitysteksti Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Asemakaavoitus
Liikenne- ja katusuunnittelu
Rakennusvalvontapalvelut
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit