



§ 313

Nihdin hintakilpailun ratkaiseminen ja kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10672/3 ja 4)

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 kokonaishinnan 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 kokonaishinnan 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 kiinteistö-



kaupan 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 kauppaja- 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 tontti-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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjous
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku



Kohdat A ja D

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Kohdat B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Avain Yhtiöt Oy, kohdista A-C

Fincap Kiinteistökehitys Oy, kohdista A-C

Niam Oy, kohdista A-D

Aura Rakennus Uusimaa Oy, kohdista A-C

Basso Building Systems Oy, kohdista A-C

Newil and Bau Oy, kohdista A-C

Rakennusliike Lapti Oy, kohdista A-C

Skanska Talonrakennus Oy, kohdista A-C

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Hausia Oy, kohdista A-C	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
VRP Etelä-Suomi Oy, kohdista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kalasadamaprojekti Kymp/Make/Myyntipäätös	Esitysteksti Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja myytävät tontit

Helsingin kaupunki järjesti 16.1. - 15.3.2023 Kalasadaman Nihdin asuinkerrostalotontteja (AK, AK-1) 10672/3 ja 4 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin uuden asemakaava-alueen Rahtikirja-nimisen korttelin 10672 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 3 ja 4 tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 5 650 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 150 k-m². Tonteille 3 ja 4 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että joko molemmille tonteille toteutetaan omistusasuntoja tai tontille 3 omistusasuntoja ja tontille 4 vuokra-asuntoja. Lisäksi tontille 3 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Tarjouspyyntöä on tarkistettu kilpailun aikana esitettyjen kysymysten perusteella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla (www.hel.fi/tonttihaut) 15.2.2023 tonttien osalta ottaen muuten huomioon niitä koskevat ehdot ja velvoitteet seuraavasti: Sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja voi toteuttaa joko tontille 10672/3 tai 4. Sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja voi toteuttaa vastaavasti jommallekummalle tontille tai molemmille tonteille.



Kilpailun kohteena olevista tonteista tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tarjouspyynnön mukainen arkkitehtuurikutsukilpailu.

Myytävät tontit sijaitsevat Kalasatamassa Nihdin asemakaava-alueella meren läheisyydessä.

Myytävän tontin (AK) 10672/3 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 3 050 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr-tilaa) vähintään 150 k-m².

Myytävän tontin (AK-1) 10672/4 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 2 600 k-m².

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että molempien tonttien osalta asuintiloille annetaan hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m²). Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 4 osalta tulee ilmoittaa yksikköhinta (euroa/k-m²) vain asuintilojen osalta.

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) on avoin kaikille. Tarjous tulee antaa molemmista tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjousta ei voi antaa vain toisesta tontista. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tonteista tarjottu yhteenlaskettu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella molemmat tontit niistä korkeimman yhteenlasketun 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.



Ostotarjouksen tekemisestä ei makseta mitään korvausta, eikä ehdollisia ostotarjouksia hyväksytä.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.

Tarkemmat hintakilpailua (ostotarjouskilpailua) koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 3 olevasta tarjouspyynnöstä.

Tarjoukset, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tonttien myymisestä

Määräaikaan 15.3.2023 klo 12.00 mennessä yhteensä 10 eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen.

Myytävien tonttien 10672/3 ja 4 yhteenlasketut kokonaishinnan ostotarjoukset olivat 12 030 600 euroa - 4 015 000 euroa.

Skanska Talonrakennus Oy on tarjonnut tonteista 10672/3 ja 4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan 12 030 600 euroa, mikä muodostuu tontin 10672/3 osalta tarjotusta kauppahinnasta 6 508 200 euroa (asuintilat 6 478 200 euroa ja liiketilat 30 000 euroa) ja tontin 4 osalta tarjotusta kauppahinnasta 5 522 400 euroa (tontilla ei liiketiloja). Edellä mainittu tarjous ja kauppahinnat vastaavat asuintilan osalta 2 124 euroa/k-m²:n ja liiketilan osalta 200 euroa/k-m²:n kiinteää rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjousta ja tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyvinä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjous oli myös tarjouspyynnön mukainen.

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

Tonttien myyminen ostotarjousten 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 tonttien 10672/3 ja 4 varaaminen Skanska Talonrakennus Oy:lle.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainittujen tonttien myymistä Skanska Talonrakennus Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä



arviolta noin 12 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myy-
täviä tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä yh-
tiön kanssa. Ostaja suorittaa tonttien kauppahinnan kokonaisuudes-
saan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja
hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kau-
punginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 milj. eu-
roa ja enintään 10 milj. euroa sekä kaupunginvaltuustolle kauppahin-
nan ollessa yli 10 milj. euroa. Kaupunginkanslian mukaan kaupungin-
valtuuston toimivallassa on päättää kiinteistökaupan esisopimuksen
hyväksymisestä, kun tarjous on saatu samalla kertaa molemmista ton-
teista ja kun tarjouksen yhteenlaskettu kokonaishinta ylittää 10 milj. eu-
ron toimivaltarajan.

Lopuksi lautakunta päättäneen hylätä hintakilpailussa annetun liitteenä 2
olevan Niam Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena. Ostotarjouk-
sen tekijä edellyttää tarjouksessaan, että tontin 10672/4 hankkeen ku-
hunkin kerrokseen voi toteuttaa enemmän kuin kaksi asuntoa ostotar-
jouksen tekijän niin päättäessä.

Tarjouskilpailun aikana esitettyjen kysymysten perusteella on vastattu,
että asemakaavan mukaan AK-1 korttelialueella kerrostasoa kohden
saa rakentaa korkeintaan kaksi asuntoa. Mikäli kerrokseen esitetään
asuntoja enemmän, kysymys on poikkeamisesta asemakaavasta.
Poikkeamiset käsitellään aina tapauskohtaisesti ja pääperiaatteena on,
että esitetty poikkeaminen ei saa olla laadullisesti huonompi kuin ase-
makaavan mukainen ratkaisu.

Edellä mainittu kaavamääräys koskee myös tontille (AK-1) 10672/4 to-
teutettavia vuokra-asuntoja tai omistusasuntoja. Kaavamääräys on en-
sisijainen muita samoja asioita koskevien kilpailuehtojen osalta.

Tämän vuoksi hintakilpailun järjestäjä ei voi sitoutua, eikä tarjoaja edel-
lyttää, että asiaan myönnetään poikkeamispäätös, mikä on viranomais-
toimintaa. Tarjouspyynnön mukaan kilpailun järjestäjällä on oikeus hy-
lätä tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset.

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449



30.05.2023

Asia/14

martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjous
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Avain Yhtiöt Oy, kohdista A-C

Fincap Kiinteistökehitys Oy, kohdista A-C

Niam Oy, kohdista A-D

Aura Rakennus Uusimaa Oy, kohdista A-C

Basso Building Systems Oy, kohdista A-C

Newil and Bau Oy, kohdista A-C

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2023

Rakennusliike Lapti Oy, kohdista A-C	täntöönpano Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
Skanska Talonrakennus Oy, kohdista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
Hausia Oy, kohdista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
VRP Etelä-Suomi Oy, koh- dista A-C	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäris- tölautakunta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy- täntöönpano
Kalasadamaprojekti Kymp/Make/Myyntipäätös	Esitysteksti Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu