



## § 183

### Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10672/3 ja 4)

HEL 2022-010426 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti 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 kauppaja- 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 kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

**Ote**  
Kilpailun osallistajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1



Kaupunkiympäristön toimiala

Eesitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Varauspäätös, hintakilpailu ja myytävät tontit

Kaupunginhallitus on 10.1.2022 § 14 varannut Kalasataman Nihdin tontit (AK, AK-1) 10672/3 ja 4 luovutettaviksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon yhden toimijan toteutettavaksi 31.12.2024 saakka siten, että tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon. Kaupunginhallitus on samalla oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään päätöksen mukaisen hintakilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonteille varauksensaajat ja toteuttajat. Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ja asemakaavoitus sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen.

Kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen kaupunkiympäristölautakunta järjesti hintakilpailun 16.1.–15.3.2023. Hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu ja asemakaavoitus sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen.

Tarjouspyyntöä tarkistettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivulla ([www.hel.fi/tonttihaut](http://www.hel.fi/tonttihaut)) kilpailun aikana esitettyjen kysymysten perusteella 15.2.2023 tonttien hallintamuotojen osalta, ottaen muuten huomioon niitä koskevat tarjouspyynnön 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.

Tarjouspyynnön mukaan 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-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr-tilaa) vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.



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

Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille (kr) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oli molempien tonttien yhteenlaskettu kokonaishinta, joka lasketaan tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut tontikohtaiset hinnat yhteen.

Molempien tonttien osalta asuintiloille tuli antaa hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Lisäksi tontin 4 osalta tuli ilmoittaa yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) vain asuintilojen osalta.

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) oli avoin kaikille. Tarjous tuli antaa molemmista tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjousta ei voinut antaa vain toisesta tontista. Kustakin tontista tuli kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tonteista tarjottu yhteenlaskettu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Tarjouspyynnön mukaan tehtyjen ostotarjousten perusteella molemmat tontit myydään niistä korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneelle.

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytettiin kuitenkin, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissä 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 arvioitiin kilpailun päättymishetken mukaan.

Ostotarjouksen tekemisestä ei maksettu mitään korvausta, eikä ehdollisia ostotarjouksia hyväksyty. Mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylättiin. Tarkemmat hintakilpailua koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 2 olevasta tarjouspyynnöstä.

Saadut tarjoukset ja hintakilpailun ratkaiseminen

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 4 015 000 euroa–12 030 600 euroa.

Skanska Talonrakennus Oy on tarjonnut tonteista 10672/3 ja 4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan 12 030 600 euroa, joka 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-m<sup>2</sup>:n ja liiketilan osalta 200 euroa/k-m<sup>2</sup>:n kiinteää rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjousta ja tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin kannalta 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. Arviolausunnot ovat oheismateriaalissa.

#### Tonttien varaaminen ja luovuttaminen myymällä

Kaupunkiympäristölautakunta on 30.5.2023 § 313 päättänyt Nihdin hintakilpailun ratkaisemisesta ja varannut tontit Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) toteutettavaksi ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

Korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonnan kanssa on neuvoteltu liitteenä 1 oleva kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimuksessa sovitaan muun muassa niistä edellytyksistä, joiden täytyessä osapuolet allekirjoittavat tonttien kauppaa koskevat kauppakirjat. Lisäksi sovitaan kiinteistökaupan keskeisten ehtojen lisäksi kaupungin ja ostajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista tarjouspyynnön mukaisesti.

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

#### Tonttien myyminen

Tontit 10672/3 ja 4 myydään Skanska Talonrakennus Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä vähintään noin 12 miljoonan euron kauppahinnasta kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti. Tonttien 10672/3 ja 4 yhteen-



laskettu lopullinen tarkka kauppahinta selviää kauppahinnan muodostumistavan vuoksi vasta niille toteutettavien asuntohankkeiden suunnitelmien valmistuttua ja rakennusluvan myöntämisen jälkeen.

Ostaja suorittaa tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

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

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, kaupunginvaltuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa:

- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa muutoksia
- sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön ja lakimiehen, kummankin yksin, allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

#### Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet



16.08.2023

Asia/13

Kilpailun osallistajat

Esitysteksti

Kaupunkiympäristön toimiala

Liite 1

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Aluerakentaminen

## Päätöshistoria

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 kauppaja 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 kauppaja 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

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F193 2001 1800 2050 59

#### Alv.nro

F102012566



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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.



- 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