



## § 658

### Jätkäsaaren asuinkerrostalotontin (AK) ja asuintonttien (A) hintakilpailun ratkaiseminen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20084/1-7)

HEL 2024-014767 T 10 01 01 01

Naurunkatu, Vanuatunkatu, Tulimaankatu ja Tongankuja

## Päätös

### A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren Melkinlaiturin hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12500 mukaisen korttelin 20084

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 20084/1 (pinta-ala 2 190 m<sup>2</sup>) ja ohjeellisten kaavatonttien (A) 20084/2-7 (pinta-ala yhteensä 2 164 m<sup>2</sup>) tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi ja toteuttajiksi korkeimman kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen Hausia Oy:n (Y-tunnus 0709216-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hausia Oy sitoutuu noudattamaan tonttien varauksehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

### B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy tontin (AK) 20084/1 ja tontit (A) 20084/2-7 tai niistä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille tai perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä vähintään 13 741 875 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja liitteineen ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

### C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa

- kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun tonttipäällikön tekemään liitteenä 1 olevaan kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kaupakirjoihin



tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

- 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**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen
- 2 Tarjouspyyntö

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Muut osallistujat

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 12.8.-23.10.2024 Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren asuinkerrostalotonttia (AK) 20084/1 ja asuintontteja (A) 20084/2-7 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun). Tarjousten jättämislle varattu aika päättyi 23.10.2024 klo 12.00, johon mennessä saatiin seitsemän ostotarjousta. Korkeimman ostotarjouksen teki Hausia Oy.

Kilpailun kohteena olevan asuinkerrostalotontin rakennusoikeus on 4 600 k-m<sup>2</sup> ja asuinrakennustonttien rakennusoikeus on 3 275 k-m<sup>2</sup>. Tarjoajan tulee toteuttaa kaikille tonteille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tarjouksen perusteella määräytyvä tonttien kauppahinta on yhteensä vähintään 13 741 875 euroa. Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 10 milj. euroa.

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

## Esittelijän perustelut

### Hintakilpailu ja myytävät tontit

Helsingin kaupunki järjesti 12.8.-23.10.2024 Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) Jätkäsaaren asuinkerrostalotonttia (AK) 20084/1 ja asuintontteja (A) 20084/2-7 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Kilpailun ehtojen mukaan Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla mainitut tontit liitteenä 2 olevassa tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Tonteilla on asuinrakennusoikeutta yhteensä (4 600 k-m<sup>2</sup> + 3 275 k-m<sup>2</sup>) = 7 875 k-m<sup>2</sup>. Tonteille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Myytävät tontit sijaitsevat Jätkäsaarella Melkinlaiturin asemakaava-alueella. Melkinlaituri sijaitsee Jätkäsaaren lounaisosassa.

Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on yhteenlaskettu kokonaishinta, joka määräytyy tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella.



Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) oli avoin kaikille, jotka täyttävät tarjouspyynnössä mainitut yleiset kelpoisuusedellytykset. Tarjous tuli antaa kaikista tonteista.

Kaupunki myy tehdyn ostotarjouksen perusteella tontit siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle. Kilpailun voittanut tarjoaja on velvollinen järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa.

Asuntojen korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään, 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 päätymishetken mukaan.

Ehdollisia tai tarjouspyynnön vastaisia ostotarjouksia ei hyväksytä eikä ostotarjousten tekemisestä makseta mitään korvausta. Määräajan 23.10.2024 klo 12.00 jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään. Tarkemmat hintakilpailua (ostotarjouskilpailua) koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 2 olevasta tarjouspyynnöstä.

#### Tarjoukset, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tonttien myymisestä

Määräaikaan 23.10.2024 klo 12.00 mennessä yhteensä 7 eri ostajaehdokasta jätti myytävistä tonteista ostotarjouksen. Ostotarjoukset olivat välillä 6 733 125 euroa -13 741 875 euroa.

Hausia Oy on tarjonnut tonteista 20084/1-7 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 13 741 875 euroa. Edellä mainittu tarjous ja kauppahinta vastaa 1 745 euroa/k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjousta ja tonttien yhteiskauppahintaa 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 korkeimman kokonaishinnan tarjonneen Hausia Oy:n kanssa liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräysten mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

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

Tämän vuoksi nyt esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) ratkaiseminen ja tonttien 20084/1-7 varaaminen Hausia Oy:lle.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainittujen tonttien myymistä Hausia Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiölle taikka perustettavien yhtiöiden lukuun arviolta yhteensä noin 13,8 milj. euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytäviä tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä yhtiön kanssa.

Tontit myydään kahdella kiinteistökaupalla ostajalle.

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin 20084/1 kauppakirjan viimeistään 30.11.2026, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontille suunnitellun talonrakentamisen.

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttien 20084/2–7 kauppakirjan viimeistään 30.11.2027, mikäli tontteja koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tonteille suunnitellun talonrakentamisen.

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 mainittujen tonttien kauppahinnan lisäksi myös lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavaan on merkitty.

Tontin 20084/1 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.2.2027 ja tonttien 20084/2–7 rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 28.2.2028, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Tonteille 20084/1–7 rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaisen rakennusten tulee valmistua viimeistään 30.6.2029, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.



## Valtiontukiarviointi

Hausia Oy:lle esitettävä kiinteistöjen 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

Kaupunginhallitus 10.1.2021 (14 §) oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään tonttikilpailun, päättämään sen ehdoista sekä valitsemaan sen perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- Kiinteistökaupan esisopimus liitteineen
- Tarjouspyyntö

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdista B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti



Muut osallistujat

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-  
töönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-  
töönpano  
Liite 1  
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginkanslia  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit