



11.03.2024

Asia/6

## § 141

### V 27.3.2024, Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10673/3 ja 4)

HEL 2023-011740 T 10 01 01 01

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myydä:

- tontin (AK-1) 10673/3 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 350 000 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) 10673/4 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 410 000 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

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
- 2 Tarjouspyyntö

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



Kilpailun osallistajat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, valtuusto Liite 1 Liite 2
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hintakilpailu, varauspäätös ja myytävät tontit

Kaupunginhallitus on 10.1.2022 § 14 päättänyt varata tontit 10673/3 ja 4 (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti) erillisiä tonttihakuja tai tonttikilpailuja varten. Kaupunginhallitus on samalla oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään päätöksen mukaiset kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti 25.9. - 22.11.2023 Kalasataman Nihdin Vartsi-nimisen korttelin 10673 asuinkerrostalotontteja (AK-1, AK) 3 ja 4 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti 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 tai tontille 3 vuokra-asuntoja ja tontille 4 omistusasuntoja. Lisäksi tontille 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

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

Myytävät tontit sijaitsevat Kalasatamassa Nihdin asemakaava-alueella meren läheisyydessä. Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 6 600 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin (AK-1) 10673/3 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 3 300 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin (AK) 10673/4 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta



3 300 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr-tilaa) vähintään 150 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 laskettiin tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut tonttikohittaiset hinnat yhteen.

Molempien tonttien osalta asuintiloille tuli antaa hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Tontin 3 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.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella molemmat tontit 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 arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ostotarjouksen tekemisestä ei maksettu mitään korvausta eikä ehdollisia ostotarjouksia hyväksytyt ja edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset on hylätty.

Tarkemmat hintakilpailua (ostotarjouskilpailua) koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 2 olevasta tarjouspyynnöstä.

## Tarjoukset ja hintakilpailun ratkaiseminen

Määräaikaan 22.11.2023 klo 12.00 mennessä yhteensä 2 eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen.



Hausia Oy on tarjonnut tonteista 10673/3 ja 4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan 10 760 000 euroa, joka muodostuu tontin 10673/3 osalta tarjotusta kauppahinnasta 5 350 000 euroa (tontilla ei liiketiloja) ja tontin 4 osalta tarjotusta kauppahinnasta 5 410 000 euroa (asuintilat 5 350 000 euroa ja liiketilat 60 000 euroa). Edellä mainittu tarjous ja kauppahinnat vastaavat asuintilan osalta 1 621 euroa/k-m<sup>2</sup>:n ja liiketilan osalta 400 euroa/k-m<sup>2</sup>:n kiinteää rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjoutta ja tonttien kauppahintoja voidaan pitää hyväksyttävänä sekä markkinaehtoisina ottaen muun ohella huomioon nykyiset markkinaolosuhteet. Hinnan perustuessa markkina-arvoon hinta voi vaihdella markkinaolosuhteiden mukaan. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisin hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa.

Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjous oli myös tarjouspyynnön mukainen.

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

#### Tonttien varaaminen ja luovuttaminen myymällä

Kaupunkiympäristölautakunta on 30.1.2024 § 61 päättänyt hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) ratkaisemisesta ja varannut tontit 10673/3 ja 4 Hausia Oy:lle.

Korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneen Hausia Oy:n kanssa on neuvoteltu liitteenä 1 oleva maakaaren muotomääräyksen mukainen kiinteistökaupan esisopimus.

#### Tonttien myyminen

Tontit 10673/3 ja 4 myydään Hausia Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 10,8 miljoonan euron kauppahinnasta ja myytäviä tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti. Ostaja suorittaa tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle.

#### Valtiontukiarviointi



11.03.2024

Asia/6

Kiinteistön myynti on markkinaehtojen mukainen, kun se on toteutettu kilpailuun perustuvassa, läpinäkyvässä ja syrjimättömässä tarjousmenettelyssä, johon ei liity ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi sekä ratkaisevana kriteerinä on oltavana korkein tarjous. Myyntiä koskevaan tarjouskilpailuun ei liity ehtoja, jos mahdollinen ostaja voi yleensä hankkia myytäviä omaisuuseriä, tavaroita tai palveluja ja käyttää niitä omiin tarkoituksiinsa riippumatta siitä, harjoittaako se tietynlaista toimintaa tai myyntiin liittyy velvoitteita, jotka ovat kansallisesta lainsäädännöstä tai suunnitteluviranomaisten päätöksistä johtuvia (Valtiontukiedonanto 2016/C 262/01, kohdat 84, 90, 91, 92, 94 ja 95). Tonttien 10673/3 ja 4 myynnistä on järjestetty kaikille avoin julkinen ostotarjouskilpailu, jolle ei ole asetettu ehtoja ja ratkaisevana kriteerinä on ollut korkein annettu tarjous, minkä perusteella kaupan markkinaehtoisuudesta on voitu varmistua.

#### 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 päätösesityksen, oikeuttaa täytäntöönpanopäätöksessään:

- 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

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
- 2 Tarjouspyyntö

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



## Otteet

### Ote

Kilpailun osallistajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.01.2024 § 61

HEL 2023-011740 T 10 01 01 01

Koukkupojankuja, Tihtaalinkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Nihdin hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10673

- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 3 (pinta-ala 380 m<sup>2</sup>, os. Koukkupojankuja, Tihtaalinkatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen Hausia Oy:n (Y-tunnus 0709216-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hausia Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 4 (pinta-ala 1 295 m<sup>2</sup>, os. Koukkupojankuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi molempien tonttien osalta korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan ostotarjouksen tehneen Hausia Oy:n (Y-tunnus 0709216-3) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hausia Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.



11.03.2024

Asia/6

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK-1) 10673/3 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 350 000 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) 10673/4 tai siitä muodostettavat tontit Hausia Oy:lle (Y-tunnus 0709216-3) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 410 000 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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