



§ 451

Länsisataman Jätkäsaaren nk. terassitalokorttelin AL-1 tontin 20026/7 hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys kaupunginhallitukselle tontin vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20026/7)

HEL 2020-006983 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren nk. terassitalokorttelin hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20026 tontin (AL-1) 7 (pinta-ala noin 4 119 m², os. Länsisatamankatu) varauksensaajaksi Skanska Talonrakennus Oy:n (Y-tunnus 1772433-9) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2022 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin vuokrausperiaatteet kohdan B mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Länsisataman Jätkäsaarella sijaitsevan asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tontin (AL-1) 20026/7 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Skanska Talonrakennus Oy
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 1.2. – 8.5.2020 Länsisataman Jätkäsaaren nk. terassitalokorttelin asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tonttia (AL-1) 20026/7 koskevan avoimen hintakilpailun. Tontin rakennusoikeus on 9 400 k-m² ja se sijoittuu Jätkäsaareen nk. terassitalokorttelin asemakaava-alueelle Ruoholahden kanavan, rakentuvan Saukonpaadenpuiston ja meren läheisyyteen.

Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritetyn käyvän maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella.

Määräaikaan 8.5.2020 klo 12.00 mennessä ainoastaan yksi tarjoaja Skanska Talonrakennus Oy oli jättänyt tontista hyväksyttävänä pidettävän tarjouksen eli tarjonnut maanvuokran lisäosuutena 2 007 000,00 euroa.

Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kilpailun ratkaisemista ja tontin varaamista Skanska Talonrakennus Oy:lle kilpailun tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti. Samalla kaupunginhallitukselle esitetään tontin vuokrausperiaatteiden vahvistamista tarjouspyynnön ja saadun tarjouksen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja vuokrattava tontti

Helsingin kaupunki järjesti 1.2. – 8.5.2020 Länsisataman Jätkäsaaren nk. terassitalokorttelin asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tonttia (AL-1) 20026/7 koskevan avoimen hintakilpailun.

Hintakilpailun ehtojen mukaan AL-1 tontille 20026/7 (jäljempänä myös: ”tontti”) on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusta/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja sekä asemakaavan edellyttämät nk. kivijalkaliiketilat. Asuinrakennusoikeudesta enintään noin 50 % saa olla vuokra-asuntoja.



Vuokrattava tontti sijaitsee Jätkäsaarella nk. terassitalokorttelin asemakaava-alueella Ruoholahden kanavan, rakentuvan Saukonpaadenuiston ja meren läheisyydessä. Valmistuneelle Crusellinsillalle on tontilta matkaa noin 150 metriä ja Ruoholahden metroasema sijaitsee reilun viidensadan metrin päässä.

AL-1 tontin 20026/7 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12272 mukaan 9 400 k-m² ja sen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen tontti. Tontin pinta-ala on 4 119 m² ja osoite Länsisatamankatu.

Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritetyn käyvän maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Tarjoajan tuli ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen maanvuokran lisäosuus (XXXX,XX euroa). Edelleen kilpailun ehtojen mukaan tontti esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Hintakilpailu oli avoin kaikille ja tarjouksen sai tehdä myös ryhmänä. Tarjouksen tekemiseen oli käytettävä tarjouspyynnön liitteenä ollutta tarjouslomaketta. Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on lisäksi oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti vaativan asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi tarjous-pyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan.

Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

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

Saatu tarjous, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tontin vuokrausperiaatteiksi

Määräaikaan 8.5.2020 klo 12.00 mennessä ainoastaan yksi tarjoaja oli jättänyt tontista tarjouksen.



Skanska Talonrakennus Oy on tarjonnut tontista (AL-1) 20026/7 hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman maanvuokran lisäosuuden 2 007 000,00 euroa. Tarjotun maanvuokran lisäosuuden myötä tontin rakennusoikeuden luovutushinnaksi tulee näin ollen noin 1 360 euroa/k-m², kun otetaan huomioon tarjouspyynnön mukainen maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta 1 150 euroa/k-m².

Edellä mainittua tarjoutta voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjous oli myös muuten tarjouspyynnön mukainen. Tontin varaaminen tehdyn tarjouksen perusteella Skanska Talonrakennus Oy:lle on näin ollen perusteltua.

Tämän vuoksi kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi esitetään nyt hintakilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen Skanska Talonrakennus Oy:lle. Varausehdot ilmenevät liitteestä 1, jossa myös viitataan liitteenä 3 olevaan tarjouspyyntöön. Tarjouspyyntö puolestaan sisältää erittäin yksityiskohtaiset mm. tontin suunnittelua ja toteuttamista koskevat ehdot.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään tontin vuokrausperiaatteiden vahvistamista, tarjouspyynnön ja saadun tarjouksen, mukaisesti. Vuokrausperiaatteet on esitetty liitteessä 2.

Tontin vuosivuokra määritettäisiin lähtökohtaisesti pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/asuinkerrosneliömetri. Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä vyöhykehintamallilla.

Tontille toteutettavista nk. kivijalkaliike- tai muista vastaavista tiloista perittäisiin noudatetun käytännön mukaisesti asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Tontin vuokra on tarkoitus sitoa virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen. Alkuvuosialennuksen johdosta tontin maanvuokrasta perittäisiin 80 % 31.12.2026 saakka. Alkuvuosialennus myönnetään alueen rakentamisen keskeneräisyyden vuoksi.

Koska tontin maanvuokran vastikevaikutus saattaisi rakennusoikeuden yksikköhinnalla 1 150 euroa/asuinkerrosneliömetri (4,60 euroa/as-m²/kk) muodostua tulevien asunnon ostajien kannalta liian korkeaksi, on tontin maanvuokraa mahdollista alentaa kertaluonteisena maksusuorituksena perittävällä nk. maanvuokran ennakkomaksulla. Maanvuokran ennakkomaksu määritetään edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan ja varauksensaajan tavoitteleman vuokraushinnan mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan välisen erotuksen mukaisesti



ja kerrottuna tontin rakennusoikeuden määrällä. Maanvuokran ennakkomaksun myötä tontin vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden yksikköhinta ei kuitenkaan voisi olla alhaisempi kuin 800 euroa/asuinkerrosneliömetri (3,2 euroa/as-m²/kk).

Tontin vuokra-aika olisi Jätkäsaarella noudatetun käytännön mukaisesti noin 60 vuotta eli 31.12.2080 asti ja muuten noudatettaisiin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Oheismateriaali

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Lehti-ilmoitus Jätkäsaaren hintakilpailu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Skanska Talonrakennus
Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve
Kanslia/Taso/Säntti
Maka/Aska/Kaijansinkko
Maka/Make/Berlin
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä