



§ 8

Tonttien myyminen ja kiinteistökaupan esisopimusten hyväksyminen (Sörnäinen, Kalasatama)

HEL 2018-001827 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myydä:

- tontin 10637/1 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 5 462 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin 10637/2 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 6 960 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin 10637/3 tai siitä muodostettavat tontit Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 5 610 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin 10637/4 tai siitä muodostettavat tontit Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) tai tämän määräämille yhtiöille vähintään 6 094 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymiseen ja muihin kaupan ehtoihin liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikön tekemään tarvittaessa edellä mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimuksiin ja niiden perusteella tehtäviin kauppakirjoihin vähäisiä muutok-



sia. Lisäksi kaupunginhallitus oikeutti tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitut esisopimukset ja niiden perusteella tehtävät kauppakirjat.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (1)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (2)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (3)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (4)
- 5 Asemakaavan muutos nro 12200 määräyksineen
- 6 Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Lumo Kodit Oy

Peab Oy

Sato-Asunnot Oy

Muut tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Liite 2

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingin kaupunki järjesti 27.2. – 27.4.2018 välisenä aikana Kalasataman Sompasaaren asuinkerrostalotontteja (AK) 10637/1 – 4 koskevan ostotarjouskilpailun.

Tontit sijaitsevat Kalasatamassa Sompasaaren asemakaava-alueella meren läheisyydessä. Osasta tontteja avautuu merelliset näkymät kohti Sompasaarenallasta ja tulevaisuudessa myös Niidinkanavaa.

Ostotarjouskilpailun tarkoituksena oli myydä avoimella tarjouskilpailulla tontit (AK) 10637/1 – 4 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistaja/tai vuokra-asuntojen rakennuttamista varten tarjouspyynnössä mainitun ehdoin. Kullekin myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoi-keudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, ellei tosin erikseen sovita.

Esittelijän perustelut

Asemakaava ja voimassa olevat tonttitiedot

Sörnäisten satama-, vesi- ja katualueiden asemakaavan muutos nro 12200 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.8.2014 § 268 ja se on tullut voimaan 10.10.2014. Asemakaavan muutoksella muodostettiin uudet korttelit nro 10630 – 10648. Asemakaavan muutos mahdollistaa Sompasaaren palauttamisen takaisin saareksi ja asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 000 uudelle asukkaalle.

Tontin 10637/1 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2018.

Tontin 10637/2 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 4 000 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2018.

Tontin 10637/3 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2018.

Tontin 10637/4 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 800 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.1.2018.

Asemakaavakartta on liitteenä 5.

Ostotarjouskilpailu

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Helsingin kaupunki järjesti 27.2. – 27.4.2018 välisenä aikana Kalasataman Sompasaaren asuinkerrostalontteja (AK) 10637/1 – 4 koskevan ostotarjouskilpailun. Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Ostotarjous oli mahdollista antaa yhdestä tai useammasta tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Kustakin tontista tuli kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti. Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin asuintiloille ja liiketiloille tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m²). Ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena oli kunkin tontin kokonaishinta, joka lasketaan kunkin tontin osalta tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella.

Tehtyjen ostotarjousten perusteella kaupunki myy kunkin tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytettiin kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ostotarjouksen tekemisestä ei makseta korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Tarkemmat ostarajouskilpailua koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 6 olevasta tarjouspyynnöstä.

Ostotarjoukset, ostotarjouskilpailun ratkaiseminen ja esitys tonttien myymisestä

Määräaikaan 27.4.2018 klo 12.00 mennessä saatiin 13:n eri ostajaehdokkaan ostotarjous.

Myytävän tontin 10637/1 ostotarjoukset (9 kpl) vaihtelivat välillä 5 462 000 euroa – 4 189 000 euroa.

Myytävän tontin 10637/2 ostotarjoukset (7 kpl) vaihtelivat välillä 6 960 000 euroa – 4 840 000 euroa.

Myytävän tontin 10637/3 ostotarjoukset (11 kpl) vaihtelivat välillä 5 610 000 euroa – 4 189 000 euroa.

Myytävän tontin 10637/4 ostotarjoukset (11 kpl) vaihtelivat välillä 6 094 000 euroa – 4 673 000 euroa.

Lumo Kodit Oy ja Peab Oy tarjosivat yhdessä tontista 10637/1 ja tontista 10637/4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevat korkeimmat kokonaishinnat. Edellä mainitut yhtiöt ovat sopineet keskenään järjestelyistä, jossa Peab Oy toteuttaa tontille 10637/1 vapaarahoitteisia omis-



tusasuntoja ja Lumo Kodit Oy tontille 4 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja jossa Lumo Kodit Oy luopuu tarjouksestaan tontin 1 osalta ja Peab Oy vastaavasti tontin 4 osalta.

Tämän vuoksi Peab Oy on tarjonnut tontista 10637/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 5 462 000 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan 1 580 euroa/k-m² ja liiketilan 600 euroa/k-m² kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta ja Lumo Kodit Oy on tarjonnut tontista 10637/4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 6 094 000 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan 1 580 euroa/k-m² ja liiketilan 600 euroa/k-m² kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta.

Järjestelyä voidaan kaupungin kannalta pitää hyväksyttävänä, sillä yhtiöt ovat esittäneet korkeimmat kokonaishinnat tonteista 10637/1 ja 4, eikä järjestely vaikuta tonttien osalta hintakilpailun ratkaisuperusteisiin (kokonaishintaan) ja koska molemmat yhtiöt täyttävät yksinkin tarjouspyynnön mukaiset yleiset kelpoisuusedellytykset ja koska vuokra-asuntoja toteutetaan järjestelyn perusteella kokonaisuudessaan enintään tarjouspyynnön sallima määrä tonteille 1, 2 ja 4. Kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan asiasta voidaan sopia toisin kaupungin kanssa.

Peab Oy on tarjonnut tontista 10637/2 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 6 960 000 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan 1 740 euroa/k-m² kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta (tontilla ei ole liiketilaa).

Sato-Asunnot Oy on tarjonnut tontista 10637/3 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 5 610 000 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan 1 650 euroa/k-m² ja liiketilan 0 euroa/k-m² kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta.

Tonttien myymistä edellä mainituille yhtiöille yhteensä arviolta noin 24,1 miljoonan euron kauppahinnasta ja myytäviä tontteja koskevien kiinteistökaupan esisopimusten tekemistä on pidettävä perusteltuna. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille. Ostotarjouksia ja esitettyjä kauppahintoja voidaan pitää kaupungin kannalta hyvinä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoajat täyttävät tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset ja annetut tarjoukset ovat tarjouspyynnön mu-



kaisia. Muut ostotarjouskilpailussa annetut tarjoukset eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

Korkeimman kokonaishinnan tarjonneiden kanssa on neuvoteltu liitteinä 1 - 4 olevat kiinteistökauppojen esisopimukset.

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.9.2018 § 453 päättänyt ostotarjouskilpailun ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta, siten että tontti 10637/1 sekä tontti 10637/2 varataan Peab Oy:lle, tontti 10637/3 varataan Sato-Asunnot Oy:lle ja tontti 10637/4 osalta Lumo Kodit Oy:lle.

Lopuksi

Arviolausunnot ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteerä, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (1)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (2)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (3)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (4)
- 5 Asemakaavan muutos nro 12200 määräyksineen
- 6 Ostotarjouskilpailu, Kalasatama, tontit 10637/1-4, tarjouspyyntö 27.2.2018

Oheismateriaali

- 1 Avauspöytäkirja Sompasaaren korttelin 106371-4

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Lumo Kodit Oy

Peab Oy

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 4

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-



07.01.2019

Asia/7

	hallitus
	Liite 1
	Liite 2
Sato-Asunnot Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupungin- hallitus
	Liite 3
Muut tarjouksen jättäneet	Oikaisuvaatimusohje, kaupungin- hallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 453

HEL 2018-001827 T 10 01 01 01

Sompasaaren laituri, Kaljaasi Fortunan katu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Sompasaaren ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637

- tontin (AK) 1 (pinta-ala 915 m², os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- tontin (AK) 2 (pinta-ala 1 124 m², os. Kaljaasi Fortunan katu) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- tontin (AK) 3 (pinta-ala 915 m², os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Sato-Asunnot Oy:n (Y-tunnus 1471718-4) ehdolla, että kaupunginhallitus



hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato-Asunnot Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

- tontin (AK) 4 (pinta-ala 915 m², os. Sompasaarenlaituri) varauksen-saajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Lumo Kodit Oy:n (Y-tunnus 2336408-5) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lumo Kodit Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK) 10637/1 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 462 000 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) 10637/2 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 6 960 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin (AK) 10637/3 tai siitä muodostettavat tontit Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 610 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin (AK) 10637/4 tai siitä muodostettavat tontit Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 6 094 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin noudattaen liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan



esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavantomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa B mainittuihin kiinteistökauppojen esisopimuksiin ja niiden perusteella tehtäviin kaupakirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitut esisopimukset ja niiden perusteella tehtävät kaupakirjat.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontti 10637/1 esitetään myytäväksi Peab Oy:lle, tontti 10637/2 Peab Oy:lle, tontti 10637/3 Sato-Asunnot Oy:lle ja tontti 10637/4 Lumo Kodit Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 27.4.2018 päättyneessä Kalasataman tonttien 10637/1-4 ostotarjouskilpailussa, joten muut kilpailussa annetut tarjoukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että kiinteistökaupan esisopimus tulee allekirjoittaa kunkin edellä mainitun tontin osalta viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginhallitus on po. sopimukset hyväksynyt.

27.02.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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