



23.10.2024

Asia/6

6

Kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksyminen (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa, tontti 10660/1)

HEL 2024-004442 T 10 01 01 01

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää myydä tontin (AK) 10660/1 tai siitä muodostettavat tontit NSF V Fin NewCo 10 Oy (Y-tunnus 3448611-7) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 32 371 500 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.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu, varauspäättös ja myytävä tontti

Kaupunginhallitus on 30.1.2023 § 71 päättänyt varata asuntotontin (AK) 10660/1 (Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa) tonttikilpailua varten. Kaupunginhallitus on samalla oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään päätöksen mukaiset kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallituksen varauspäättökseen perustuen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti 22.1. - 22.3.2024 Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen Tegel-nimisen korttelin asuinkerrostalotonttia (A) 10660/1 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että vuokra-asuntoja saa olla enintään 50 % tontin asuinrakennusoikeudesta. Lisäksi tontille tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 500 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Kilpailun kohteena olevasta tontista tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tarjouspyynnön mukainen arkkitehtuurikutsukilpailu.

Myytävä tontti sijaitsee Kalasatamassa Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueella meren läheisyydessä. Myytävän tontin rakennusoikeus on Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan



muutoksen nro 12375 mukaan asuintilojen osalta yhteensä 21 500 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 500 k-m².

Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan myytävän tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisille asuintiloille ja liiketiloille (kr) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka lasketaan tontin osalta tarjottujen pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusoikeuden yksikköhintojen ja edellä mainittujen kerrosalamäärien perusteella sekä laskemalla saadut hinnat yhteen.

Tontin asuintiloille annettiin hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m²).

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) oli avoin kaikille. Tarjous tuli antaa tontista joko yksin tai yhteenliittymänä.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että kaupunki myy tehdyn ostotarjouksen perusteella tontin siitä korkeimman 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 hyväksytty 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 22.3.2024 klo 12.00 mennessä yhteensä 2 eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen.

NSF V Finland Advisory Oy on tarjonnut tontista (AK) 10660/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 32 371 500 euroa (asuintilat 32 271 500 euroa ja liiketilat 100 000 euroa). Edellä mainittu tarjous ja kauppahinta vastaa asuintilan osalta 1 501 euroa/k-m²:n ja liiketilan osalta 200 euroa/k-m²:n kiinteää rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.



Edellä mainittua tarjoutta ja tontin kauppahintaa voidaan pitää hyväksyttävänä sekä markkinaehtoisena ottaen muun ohella huomioon nykyiset markkinaolosuhteet ja tontin suuri rakennusoikeuden määrä 22 000 k-m² (asuin 21 500 k-m² + liike (kr) 500 k-m²). Hinnan perusteessa 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 oli myös tarjouspyynnön mukainen.

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

Tontin varaaminen ja luovuttaminen myymällä

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt tontinluovutuslinjaukset, jossa keskeisenä periaatteena on, että sääntelemättömään asunto-tuotantoon tarkoitetut tontit varataan pääsääntöisesti hintakilpailuin luovutettaviksi. Erityisen vetovoimaisille paikoille sijoittuvat ja arvokkaimmiksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä.

Kaupunkiympäristölautakunta on 11.6.2024 § 348 päättänyt hintakilpailun (ostotarjouskilpailu) ratkaisemisesta ja varannut tontin 10660/1 NSF V Finland Advisory Oy:lle.

Korkeimman kokonaishinnan tarjonnan NSF V Finland Advisory Oy:n kanssa on neuvoteltu liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukainen kiinteistökaupan esisopimus.

Tontin myyminen

Tontti 10660/1 myydään NSF V Fin NewCo 10 Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 32,4 milj. euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytävää tonttia koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti.

Ostaja suorittaa tällöin tontin kauppahinnan 32 371 500 euroa kahdessa erässä kaupungille seuraavasti: Tontin kauppahinnan ensimmäinen erä 16 185 750 euroa, joka vastaa 50 % (11 000 k-m²) tontin asema-kaavaan merkitystä pääkäyttötarkoituksen (asuin ja liike) mukaisesta rakennusoikeudesta (22 000 k-m²), on suoritettava viimeistään 30.4.2026. Tontin kauppahinnan toinen erä 16 185 750 euroa, joka



23.10.2024

Asia/6

määräytyy vastaavien periaatteiden mukaan, on suoritettava viimeistään 31.10.2027.

Kaupunki perii ostajalta edellä mainitun tontin kauppahinnan lisäksi myös lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutetaan asuin- ja/tai liiketilan rakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavassa on merkitty tontille.

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että tontin kauppahinnan ensimmäinen erä on maksettu kokonaisuudessaan ja että kaupungin hyväksi on vahvistettu tai vahvistetaan tonttiin kiinteistöpanttioikeus maksamattoman kauppahinnan (lisäkauppahinnan) ja sille suoritettavan koron sekä perimiskulun suorittamisen vakuudeksi.

Ostaja on velvollinen allekirjoittamaan tontin kauppakirjan viimeistään 30.4.2026, mikäli tonttia koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli tontin muut rakentamisen edellytykset täyttyvät viimeistään 31.10.2026.

Tontin rakentaminen tulee aloittaa esirakentamisen valmistuttua viimeistään 31.10.2026, ellei kaupungin kanssa tosin sovita. Rakentamisen aloittamisen osalta tulee vielä erikseen huomioida rakennettavuusselvityksen mukaisesti, että rantarakenteet ovat niemekkeen osalta vielä rakentamatta ja ettei tontin puolella saa aloittaa rakentamista ennen rannan valmistumista. Rantarakentamista koskevan urakan on tarkoitus alkaa syksyllä 2024.

Tontille rakennettavien hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset tulee valmistua viimeistään 31.10.2030, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksen jälkeen valmistelun edetessä asia on tarkentunut siten, että tontti myydään hanketta varten perustetulle hankeyhtiö NSF V Fin NewCo 10 Oy:lle.

Esisopimukseen merkitään myöhemmin tontin ostajaksi NSF V Finland Advisory Oy:n sijasta NSF V Fin NewCo 10 Oy.

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:



23.10.2024

Asia/6

- 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

Susanna Hyvärinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 60716
susanna.hyvarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Kilpailun osallistujat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunginkanslia