



§ 61

Nihdin hintakilpailun ratkaiseminen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymiseksi (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10673/3 ja 4)

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 m², 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 m², 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.

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 esisopi-



muksen 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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoineen
- 2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Avain Yhtiöt Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Hausia Oy

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Kymp/maaomaisuus/kaupat

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja myytävät tontit

Helsingin kaupunki järjesti 25.9. - 22.11.2023 Kalasataman Nihdin asuinkerrostalotontteja (AK-1, AK) 10673/3 ja 4 koskevan hintakilpailun (ostotarjouskilpailun).

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin uuden asemakaava-alueen Vartsi-nimisen korttelin 10673 asuinkerrostalotontit (AK-1, AK) 3 ja 4 tarjouspyynnössä mainituin ehdoin. Tonteilla on asuinkerrosalaa yhteensä 6 600 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 150 k-m². 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-m², 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.



Myytävän tontin (AK-1) 10673/3 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 3 300 k-m².

Myytävän tontin (AK) 10673/4 rakennusoikeus on Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan asuintilojen osalta 3 300 k-m², jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa (kr-tilaa) vähintään 150 k-m².

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että molempien tonttien osalta asuintiloille annetaan hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m²). Lisäksi selvyyden vuoksi todetaan, että tontin 3 osalta tulee ilmoittaa yksikköhinta (euroa/k-m²) vain asuintilojen osalta.

Hintakilpailu (ostotarjouskilpailu) on avoin kaikille. Tarjous tulee antaa molemmista tonteista joko yksin tai yhteenliittymänä. Tarjousta ei voi antaa vain toisesta tontista. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tulee kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti ja merkitä tonteista tarjottu yhteenlaskettu kokonaishinta mainittuun lomakkeeseen sille varattuun kohtaan.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella molemmat tontit niistä korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonneelle.

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla (ostajalla) on käytettävissään 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 makseta mitään korvausta eikä ehdollisia ostotarjouksia hyväksytä.

Edellä mainitun määräajan jälkeen jätetyt ostotarjoukset hylätään.



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

Tarjoukset, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tonttien myymisestä

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-m²:n ja liiketilan osalta 400 euroa/k-m²:n kiinteää rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavaa yksikköhintaa.

Edellä mainittua tarjousta ja tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävinä sekä markkinaehtoisina 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 oli myös tarjouspyynnön mukainen.

Kaupunki on neuvotellut korkeimman yhteenlasketun kokonaishinnan tarjonnan kanssa liitteenä 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen.

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

Tämän vuoksi nyt esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi hintakilpailun (ostotarjouskilpailun) ratkaiseminen ja tonttien 10673/3 ja 4 varaaminen Hausia Oy:lle.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainittujen tonttien myymistä Hausia Oy:lle ja/tai sen perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 10,8 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytäviä tontteja kos-



kevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä yhtiön kanssa. Ostaja suorittaa tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa sekä kaupunginvaltuustolle kauppahinnan ollessa yli 10 milj. euroa. Kaupunginkanslian mukaan kaupunginvaltuuston toimivallassa on päättää kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä, kun tarjous on saatu samalla kertaa molemmista tonteista ja kun tarjouksen yhteenlaskettu kokonaishinta ylittää 10 milj. euron toimivaltarajan.

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, ettei toinen ostotarjouskilpailussa tehty tarjous tällä kerralla anna aiheita toimenpiteisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus lisäehtoiheen
- 2 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Avain Yhtiöt Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Hausia Oy



30.01.2024

Asia/21

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Esitysteksti

Kymp/maaomaisuus/kaupat

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kalasatamaprojekti
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit