



§ 492

Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun AK-tonttien 20062/2-4 hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys kaupunginhallitukselle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20062/2-4)

HEL 2021-008196 T 10 01 01 01

Saukonkatu ja Bahamankuja

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren Saukonkadun hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12643 mukaisten korttelin 20062

- ohjeellisten kaavatonttien (AK) 2 (pinta-ala 1 387 m², os. Saukonkatu), (AK) 3 (pinta-ala 1 319 m², os. Saukonkatu) ja (AK) 4 (pinta-ala 2 006 m², os. Bahamankuja) tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman tarjouksen tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (Y-tunnus 0788291-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontteja koskevan liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu noudattamaan tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontit (AK) 20062/2-4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen vi-
ranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus



21.09.2021

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteutussopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tekemään ehdotuksissa A ja B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontit 20062/2-4 esitetään luovutettavaksi Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 18.6.2021 päättyneessä Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun AK-tonttien 20062/2-4 hintakilpailussa, joten muut hintakilpailussa saadut tarjoukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontteja koskeva toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti niitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Rakennusliike Lapti Oy:n tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sopimukset.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Tarjouspyyntö



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kilpailuun osallistujat

Kaupunkiympäristön toimia-
la

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 5.3. – 18.6.2021 Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun asuinkerrostalotontteja (AK) 20062/2-4 koskevan avoimen hintakilpailun. Korttelin 20062 tonttien 2-4 yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 18 300 k-m² ja ne sijoittuvat Jätkäsaaren Saukonlaiturin äärelle merenrantaan.

Hintakilpailu toteutettiin ns. prosenttiperusteisella tonttihinnoittelulla eli siinä kilpailtiin myytävälle AK-tonteille 20062/2 ja 4 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20062/3 hintakilpailun ehtojen mukaisesti joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona.

Hintakilpailun päättymisaikaan 18.6.2021 klo 12.00 mennessä tonteista jätettiin yhteensä 10 tarjousta. Rakennusliike Lapti Oy on tarjonnut tonteista hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman prosenttiosuuden 35,352.

Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään hintakilpailun ratkaisemista ja tonttien varaamista Rakennusliike Lapti Oy:lle. Samalla kaupunginhallitukselle esitetään tonttien myymistä mainitulle yhtiölle.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu, varauspäätös ja myytävät tontit

Helsingin kaupunki järjesti 5.3. – 18.6.2021 Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun asuinkerrostalotontteja (AK) 20062/2-4 koskevan avoimen hintakilpailun.



Hintakilpailun ehtojen mukaan AK-tonteille 20062/2 ja 4 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20062/3 valintansa mukaan joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena.

Myytävät AK-tontit 20062/2-4 sijoittuvat Jätkäsaareen Saukonlaiturin äärelle merenrantaan, tulevan Jätkäsaaren keskuskorttelin länsipuolelle kaupunkitilaan, jossa suunniteltu Karibianaukio luo väljyyttä ja viihtyisyyttä korttelin asukkaille. Valmistuneelle Crusellinsillalle on matkaa noin 300 metriä ja Ruoholahden metroasema sijaitsee vajaan kilometrin päässä. Kysymys on siten erityisen arvokkaasta ja vetovoimaisesta korttelista, joten tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon kaupunginhallituksen varauspäätöksen 8.2.2021 (114 §) ja hintakilpailun ehtojen mukaisesti.

Korttelin 20062 tonttien 2-4 yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 18 300 k-m² ja liike-, ravintola-, myymälä- tai näyttelytilojen rakennusoikeus on 450 k-m². Tonttien käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen tontti (AK). Tontin 20062/2 pinta-ala on 1 387 m² ja osoite Saukonkatu, tontin 20062/3 pinta-ala on 1 319 m² ja osoite niin ikään Saukonkatu sekä tontin 20062/4 pinta-ala on 2 006 m² ja osoite Bahamankuja.

Hintakilpailu toteutettiin ns. prosenttiperusteisella tonttihinnoittelulla eli siinä kilpailtiin myytävälle AK-tonteille 20062/2 ja 4 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutui toteuttamaan AK-tontin 20062/3 valintansa mukaan joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy prosenttiperusteisesti tarjoajan tarjouksen ja tarjouspyynnön mukaisesti tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena, jolloin po. tontin kauppahinta määräytyy kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla tavalla.

Tarjoajan tuli ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava prosenttiosuus kolmen (3) desimaalin tarkkuudella. Prosenttiosuuden tuli hintakilpailun ehtojen mukaan olla sama AK-tonteille 20062/2 ja 4 sekä myös AK-tontille 20062/3, mikäli se toteutetaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Edelleen kilpailun ehtojen mukaan tontit esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään AK-tontista 20062/4 (8 950 k-m²) Suomen



Arkkitehti-ilon kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan po. 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 hankekokonaisuuden toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan.

Tarjousten tekemisestä ei maksettu mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytty.

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

Saadut tarjoukset ja hintakilpailun ratkaiseminen

Hintakilpailun päättymisaikaan 18.6.2021 klo 12.00 mennessä tonteista jätettiin yhteensä 10 tarjousta, mitä voidaan pitää hyvänä ja mikä osoittaa kiinnostuksen kilpailun kohteeseen olleen suurta muun muassa erinomaisen ja keskeisen sijainnin perusteella.

Rakennusliike Lapti Oy on tarjonnut tonteista hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman prosenttiosuuden 35,352. Kaiken kaikkiaan yli kolmenkymmenen prosentin tarjouksia saatiin yhteensä 4 kpl ja kaikkien tarjousten vaihteluväli oli 21,212 – 35,352. Laptin tarjousta voidaan pitää kaupungin kannalta erittäin hyvänä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laadittu arviolausunto tonttien markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset ja tarjous oli myös muuten tarjouspyynnön mukainen. Tonttien varaaminen tehdyn tarjouksen perusteella Rakennusliike Lapti Oy:lle on näin ollen perusteltua.

Tonttien varaaminen ja luovuttaminen myymällä

Kaupunkiympäristölautakunnan tulee päättää kilpailutuloksen perusteella hintakilpailun ratkaisemisesta tonttien 20062/2-4 osalta ja mainittujen tonttien varaamisesta Rakennusliike Lapti Oy:lle.



Tämän vuoksi esitetään, että tontit 20062/2-4 varataan Rakennusliike Lapti Oy:lle, jonka tulee toteuttaa hintakilpailun ehtojen mukaisesti

- tontille (AK) 20062/2 vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja 4 000 k-m² sekä asemakaavan edellyttämiä nk. kivijalkaliiketiloihin 450 k-m². Tontti myydään käypään markkinahintaan voittaneen tarjouksen ja tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään kauppahintaan.
- tontille (AK) 20062/3 joko vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja tai vapaarahoitteisia sääntelemättömiä vuokra-asuntoja 5 350 k-m². Tontti myydään käypään markkinahintaan voittaneen tarjouksen ja tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään kauppahintaan, mikäli po. tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja. Mikäli po. tontille toteutetaan vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä vuokra-asuntoja, tontti myydään käypään markkinahintaan tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa 1 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 9 630 000 euroa.
- tontille (AK) 20062/4 vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja 8 950 k-m². Tontti myydään käypään markkinahintaan voittaneen tarjouksen ja tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään kauppahintaan.

Kaupunki on neuvotellut korkeimman tarjouksen tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa liitteinä 1 – 2 olevat toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen. Sopimukset sisältävät varsin yksityiskohtaiset mm. tonttien suunnittelua, toteuttamista ja myyntiä koskevat ehdot. Korttelin 20062 rakentaminen tulee aloittaa tontista 4 viimeistään elo-kuussa 2023, jonka jälkeen aloitetaan tontin 3 rakentaminen (viim. huhtikuu 2024) ja viimeisenä tontin 2 rakentaminen (viim. kesäkuu 2024).

Tonttien myyminen

Kaupunginhallitukselle esitetään tonttien 20062/2-4 myymistä Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun ja ensivaiheessa myytäviä tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen tekemisestä yhtiön kanssa. Tonttien 20062/2-4 yhteenlaskettu lopullinen kauppahinta selviää kauppahinnan muodostumistavan vuoksi vasta niille toteutettavien asuntohankkeiden valmistuttua, mutta tonttien yhteenlaskettu lopullinen kauppahinta tulee todennäköisesti olemaan yli 30 milj. euroa.



21.09.2021

Lopuksi

Edellä mainitun esityksen perusteella kaupunkiympäristölautakunta toteaa lopuksi, etteivät muut hintakilpailussa saadut tarjoukset tällä kertaa anna aihetta toimenpiteisiin.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Tarjouspyyntö

Oheismateriaali

- 1 Lehti-ilmoitus, Jätkäsaaren hintakilpailu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kilpailuun osallistujat

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Sipilä
Maka/Aska/Kaijansinkko
Maka/Make/Berlin
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho