



§ 1096

V 14.12.2016, Länsisataman Saukonlaiturin kortteleiden 20067 ja 20069 luovuttaminen ja toteutus- ja luovutussopimusten hyväksyminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20067/1 - 3 ja 20069/1 - 3)

HEL 2016-011857 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 20067/1 tai siitä muodostettavan tontin VVO Kodit Oy:lle tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä 1 olevaa toteutussopimusta, liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontit 20067/2 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Peab Oy:lle tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 3 olevaa toteutussopimusta, liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontit 20069/1 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusosakeyhtiö Hartelalle tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä 5 olevaa toteutussopimusta, liitteenä 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja sekä kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan edellä mainittujen kiinteistökaupan esisopimusten perusteella tekemään lopulliset kauppakirjat ja tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa



muutoksia ja tarkistuksia, sekä hyväksymään kauppakirjan lopulliset ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toteutussopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 3 Toteutussopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 5 Toteutussopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 6 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 7 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 8 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 9 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20067
- 10 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20069

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

VVO Kodit Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Rakennusyhtiö Peab Py

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8



Liite 10

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 30.6.2016 (311 §) kaupunginhallituksen va-
rauspäätökseen 23.11.2015 (1 141 §) perustuen järjestää Helsingin
kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20067 tontte-
ja nro 1 - 3 ja korttelin nro 20069 tontteja nro 1 - 3 koskevan tarjouskil-
pailun. AK-tontit 20067/1 - 3 muodostivat yhden kilpailukokonaisuuden
ja AK-tontit 20069/1 - 3 toisen kilpailukokonaisuuden.

Tarjouskilpailussa kilpailtiin myytävälle AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä
myytävälle AK-tonteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilo-
jen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Näille tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja. Lisäksi korttelin nro 20067 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20067/1 ja korttelin nro 20069 osalta tarjouskilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20069/2 tarjouspyynnön mukaisesti. Näille tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja niille määriteltiin kiinteä asuin- ja muun rakennusoikeuden yksikköhinta, joka tuli ottaa huomioon tarjousta laadittaessa.

Tarjouskilpailu oli avoin kaikille, ja tarjouksen pystyi tekemään myös ryhmänä. Kukin tarjoaja pystyi tekemään tarjouksen sekä korttelin nro 20067 että korttelin nro 20069 osalta. Tarjoajan oli näin mahdollista osallistua kilpailuun niin yhden kuin molempienkin kilpailukokonaisuuksien osalta. Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitetään luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle edellyttäen, että tarjoaja täyttää tarjouskilpailun mukaiset yleiset kelpoisuusvaatimukset.

Rakennusyhtiö Peab Oy sekä VVO Kodit Oy ovat tarjonneet korttelin nro 20067 tonteista 2 ja 3 kauppahintana tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden (31,577 %). Käytyjen neuvottelujen perusteella Peab Oy toteuttaisi tontit 20067/2 ja 3 ja VVO Kodit Oy puolestaan tontin 20067/1. Rakennusosakeyhtiö Hartela on puolestaan tarjonnut korttelin nro 20069 tonteista 1 ja 3 kauppahintana tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden (21,235 %). Tarjouskilpailun ehtojen mukaisesti rakennusosakeyhtiö Hartela sitoutuu toteuttamaan myös tontin 20069/2 tarjouspyynnössä mainituin ehdoin.



Kiinteistölautakunta päätti 17.11. valita kilpailun voittajat korkeinten tarjousten perusteella, ja esittää nyt vastaavasti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään voittajien kanssa tontteja koskevat toteutussopimukset ja kiinteistökaupan esisopimukset sekä niiden mukaiset lopulliset sopimukset. Myyntihinnoiksi muodostuu voittaneiden tarjousten perusteella yhteensä arviolta 43,2 - 50,1 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Varauspääätös ja tarjouspyyntö

Helsingin kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueelle sijoittuvat suunnitellut asuin-kerrostalojen (AK) tontit 20067/1 - 3 ja 20069/1 - 3 luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Kiinteistölautakunta päätti järjestää tonteista tarjouskilpailun liitteenä 7 olevan tarjouspyynnön mukaisesti. Asemakaavakartta kohteista on liitteenä 8.

Lyhyesti tarjouskilpailun sisällöstä ja säännöistä

Tarjouskilpailu oli avoin kaikille ja tarjouksen pystyi tekemään myös ryhmänä. AK-tontit 20067/1 - 3 (jäljempänä myös "kortteli 20067") muodostivat yhden kilpailukokonaisuuden ja AK-tontit 20069/1 - 3 (jäljempänä myös "kortteli 20069") toisen kilpailukokonaisuuden. AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä AK-tonteille 20069/1 ja 3 on toteutettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Kaikki tontit on tarkoitus myydä.

Kukin tarjoaja pystyi tekemään ostotarjouksen sekä korttelin nro 20067 että korttelin nro 20069 osalta. Tarjoajan oli siten mahdollista osallistua kilpailuun ainoastaan toisen tai molempien kilpailukokonaisuuksien osalta.

Tarjouskilpailussa kilpailtiin myytävälle AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä myytävälle AK-tonteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille po. tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. AK-tonttien 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3 lopullinen kauppahinta määräytyy siten po. tonteille rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattoman kokonaismyyntihinnan ja voittaneessa ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella.



Lisäksi korttelin nro 20067 ja korttelin nro 20069 osalta tarjouskilpailun voittajien tuli sitoutua toteuttamaan AK-tontti 20067/1 ja AK-tontin 20069/2 tarjouspyynnön mukaisesti. AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 oli asetettu kiinteä myyntihinta tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Tarjoukset

Määräaikaan mennessä yhteensä 5 eri ostajaehdokasta jätti korttelista 20067 hyväksyttävän ostotarjouksen. Tarjoukset vaihtelivat välillä 19,494 - 31,577 %. Määräaikaan mennessä yhteensä 3 eri ostajaehdokasta jätti korttelista 20069 hyväksyttävän ostotarjouksen. Tarjoukset vaihtelivat välillä 18,011 - 21,235 %.

Toteuttajien valinta

Rakennusyhtiö Peab Oy sekä VVO Kodit Oy ovat tarjonneet korttelin nro 20067 tonteista 2 ja 3 kauppahintana tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden (31,577 %). Käytyjen neuvottelujen perusteella Peab toteuttaisi tontit 20067/2 ja 3, joille on tarkoitus rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja VVO puolestaan toteuttaisi vapaa-rahoteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 20067/1.

Rakennusosakeyhtiö Hartela on tarjonnut korttelin nro 20069 tonteista 1 ja 3 kauppahintana tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden (21,235 %). Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti Hartela sitoutuu ostamaan ja toteuttamaan myös tontin 20069/2 tarjouspyynnössä mainituin ehdoin.

Ulkopuoliselta asiantuntijalta saadun arviolausunnon mukaan kortteleista saadut korkeimmat tarjoukset ylittävät käyvän markkina-arvon, joten niitä voidaan lähtökohtaisesti pitää hinnaltaan hyväksyttävänä, kun otetaan lisäksi huomioon muut korttelin 20069 tonttien hinnanmuodotukseen vaikuttavat ja tarjouspyynnöstä ilmenevät reunaehdot.

Korttelin 20067 osalta tarjoukset olivat linjassaan selvästi korkeampia kuin korttelin 20069 osalta, joten kortteli 20067 on koettu huomattavasti mielenkiintoisemmaksi kokonaisuudeksi. Huomattavaa hintaeroa selittänevät ensisijaisesti asemakaavoitukseen liittyvät ratkaisut ja niistä johtuvat rakennuskustannusten erot.

Yleistä tarjouskilpailun voittaneiden toteuttajien toteutusvelvollisuudesta sekä toteutus- ja esisopimuksista

Kaikki kortteleiden 20067 ja 20069 tontit toteutetaan kilpailun voittaneiden rakennuttajien kokonaisvastuuperiaatteella. Näin ollen korttelin 20067 tontin 1 osalta VVO, korttelin 20067 tonttien 2 - 3 osalta Peab sekä korttelin 20069 tonttien 1 - 3 osalta Hartela ovat velvollisia kustan-



nuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan mainitut ja niille varattavaksi esitettävät tontit kokonaan täysin valmiiksi tarjouspyynnön ja toteutus- sekä kiinteistökaupan esisopimusten mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Rakennuttajat vastaisivat lisäksi kustannuksellaan kukin mainittujen tonttiansa osalta kaikista niiden toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeidensa toteutuksen valvonnasta. Kilpailun voittajien toteutusvelvollisuuden sisältö on yksilöity liitteenä 7 olevassa tarjouspyynnössä ja erityisesti sen luvussa 3.

Kilpailun voittaneiden tarjoajien kanssa on tarkoitus tehdä tonttien toteuttamista koskevat toteutussopimukset, liitteet 1, 3 ja 5, sekä tonttien ostamista koskevat liitteinä 2, 4 ja 6 olevat kiinteistökaupan esisopimukset. Toteutussopimuksissa sovitaan kaupungin ja rakennuttajien välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä kortteleiden toteuttamisen periaatteista tarjouspyynnön mukaisesti. Tarjouspyyntö on siten olennainen osa laadittuja toteutussopimuksia.

Kiinteistökaupan esisopimuksissa puolestaan sovitaan mm. tonttien ostovelvollisuudesta, kiinteistökauppojen määräajoista sekä kauppahinnan määräytymisestä tarjouspyynnön mukaisesti. Kiinteistökaupan esisopimukset ovat esityslistan liitteinä 2, 4 ja 6. Kartat luovutuksen kohteena olevista tonteista ovat esityslistan liitteinä 9 ja 10.

Mainitut sopimukset sisältävät rakennuttajien osto- ja toteutusvelvoitteiden lisäksi muun ohella tonttien toteutusvarmuuden kannalta olennaiset sanktioehdot. Kaupungille varataan oikeus irtisanoa sopimukset, mikäli rakennuttaja laiminlyö olennaisesti sopimukseen perustuvat velvoitteensa eikä kehotuksesta huolimatta viipymättä korjaa laiminlyöntiään. Tonttien toteutusvarmuutta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Tarjouskilpailun ja laadittujen sopimusten mukaisesti Peab ja Hartela olisivat velvollisia kustannuksellaan järjestämään arkkitehtuurikutsukilpailut korkeista tornitaloista, jotka siis sijoittuvat AK-tonteille 20067/3 (6 200 k-m²) ja 20069/3 (6 800 k-m²). Edelleen po. tontit tulisi suunnitella ja toteuttaa voittanutta arkkitehtuurikutsukilpailun ehdotusta noudattaen.

Edelleen tarjouskilpailun ja laadittujen sopimusten mukaan varauksensaajat olisivat velvollisia hyväksyttämään kaupungilla etukäteen hankkeen pääsuunnittelijan niiden AK-tonttien osalta, joilla ei järjestetä arkkitehtuurikutsukilpailua. Kullakin näistä tonteista (20067/1 ja 2 sekä 20069/1 ja 2) tulee olla eri pääsuunnittelija, ellei kaupungin kanssa toi-



sin sovita. Po. tonttien suunnitteluratkaisujen tulee lisäksi olla laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Kaikkien tonttien lopulliset rakennuslupapiirustukset olisi lisäksi esitettävä poikkihallinnollisen Länsisataman alueryhmän ja kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Toteutussopimukset ja esisopimukset

Kortteleiden ja tonttien toteutussopimuksissa määrätään mm. tonttien toteutusjärjestys, joita voidaan kuitenkin tarvittaessa muuttaa, mikäli muutokset edesauttavat alueen toteutumista ja sitä voidaan muutoinkin pitää kaupungin edun mukaisena.

Kiinteistökaupan esisopimusten mukaan kilpailun voittajat ovat velvollisia viipymättä allekirjoittamaan lopulliset kauppakirjat, kun tonteille on myönnetty rakennusluvat, kuitenkin viimeistään suunniteltujen toteutusaikojen mukaisesti määräpäiviin mennessä vuosina 2018 - 2019.

Kaupunki voisi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä, jolloin olisi samalla sovittava tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä. Viivästyksen syytä pidettäisiin perusteltuna vain, mikäli viivästys johtuu rakennuttajasta riippumattomasta syystä.

Tonttien rakentaminen tulisi aloittaa viimeistään kahden kuukauden kuluessa kulloinkin ko. tonttia koskevan kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Tonteille rakennettavien rakennusten tulisi valmistua kahden vuoden kuluessa kunkin tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Kortteleiden 20067 ja 20069 rakentaminen tulisi esisopimusten määräaikojen mukaan kestämään kokonaisuudessaan enintään noin 2,5 vuotta ja viimeisten rakennusten tulisi valmistua viimeistään 31.5.2021.

Toteutusvarmuus

Tarjouspyynnössä ja laadituissa toteutussopimuksissa on kiinnitetty erityistä huomiota tonttien toteutusvarmuuteen liittyviin kysymyksiin. Toteutussopimusten yleisten sanktioehtojen mukaan rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa, mikäli rakennuttaja ei noudata toteutussopimuksen ehtoja tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty. Sopimussakon määrä olisi kulloinkin enintään 1 milj. euroa.

Mikäli sopimusrikkomuksen voitaisiin katsoa kohdistuvan vain yksittäiseen tonttiin ja rikkomusta on muutoinkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin kulloinkin enintään vain viisisataatuhatta euroa. Mainitut yleiset sopimussakkoehdot koske-



vat esimerkiksi tonttien rakentamisen aloittamisen määräaikoja ja rakennusten valmistumiselle asetettuja määräaikoja.

Edellä mainittujen sanktioehtojen lisäksi rakennuttajien kanssa tehtävien kiinteistökaupan esisopimusten ehtojen mukaan rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa, mikäli rakennuttaja ei määrääjassa osta esisopimuksen kohteena olevaa tonttia/tontteja sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimuksen ehtoja. Sopimussakon määrä olisi kulloinkin enintään viisisataatuhatta euroa.

Eräänä toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimusten allekirjoittamisen edellytyksenä on, että rakennuttaja luovuttaa sopimusten noudattamisen vakuudeksi kaupungille kunkin tontin osalta luottolaitos- tai vakuutustoimintaa harjoittavan yhtiön antaman viidensadantuhannen (500 000,00) euron omavelkaisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kaupungin hyväksymän vakuuden. Näin ollen vakuuksien kokonaismäärä on kunkin korttelin osalta yhteensä yksimiljoona viisisataatuhatta (1 500 000,00) euroa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa sopimukset välittömästi päättymään ja pidättäytyä tonttien luovuttamisesta, mikäli rakennuttaja olennaisesti laiminlyö tarjouspyynnössä, kiinteistökaupan esisopimuksessa, toteutussopimuksessa tai näiden liitteissä esitettyjä osto-, suunnittelu-, rakentamis- ja muita velvoitteita tai muutoin olennaisesti rikkoo sopimusten ehtoja tai sitä, mitä niiden nojalla on määrätty, eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään tai rikkomustaan. Irtisanomisoikeus koskisi myös tilanteita, joissa rakennuttaja ajautuu konkurssiin tai muutoin on ilmeistä, ettei tämä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Tonttien luovutusehdoista

Kortteleiden 20067 ja 20069 AK-tontit myydään tarjouskilpailun voittaneille rakennuttajille tai näiden perustamille asunto-osakeyhtiöille. Kutenkin tonttia ja niille rakennettavia rakennuksia omistamaan on perustettava yksi asunto-osakeyhtiö, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun tontin kauppahinta ja viivästystilanteissa perittävä korko on kokonaisuudessaan kaupantekotilaisuudessa maksettu.

Myös tonttien lopullisiin kauppakirjoihin sisällytetään sopimussakkoa koskevat ehdot, joiden mukaan ostaja olisi mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta euroa, mikäli ostaja ei noudata kauppakirjan ehtoja. Edellä mainitun lisäksi AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 lopullisiin kauppakirjoihin sisällytetään sopimussakkoehto, jon-



ka mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään kaksisataatuhatta euroa/asunto, mikäli ostaja ei noudata asetettua vuokra-asuntokäyttövelvoitetta. Lopullisten kauppakirjojen ehtojen perusteella mahdollisesti perittävät sopimussakot eivät vaikuttaisi kaupungin oikeuteen periä sopimussakkoa myös toteutuslomusten perusteella, mikäli rakennuttaja on rikkonut tonttien toteuttamista koskevia ehtoja.

Tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä ehtoja sekä kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä toteutus- ja kiinteistökaupan esisopimuksiin, joissa on seikkaperäisesti esitetty tonttien toteuttamiseen liittyvät velvoitteet, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymisen ehdot ja muut vastaavat velvoitteet.

Kauppahinnan määräytyminen ja korko

Vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat AK-tontit 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3

AK-tonttien 20067/2 ja 3 sekä 20069/1 ja 3 kauppahinta määräytyy tonteille rakennettavien asuinrakennusten ym. velattoman kokonaismyyntihinnan sekä rakennuttajan ostotarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla. AK-tonttien 20067/2 ja 3 osalta sovellettava prosenttiosuus olisi siis 31,577 % ja AK-tonttien 20069/1 ja 3 osalta 21,235 %.

Tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. velaton kokonaismyyntihinta puolestaan määräytyy tontille rakennettavien asuntojen, mahdollisten liike-, toimisto- ja työtilojen sekä muiden mahdollisten tilojen (tai mainittuja hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden) yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli kullekin tontille erikseen käyttäen kaikkien ko. kilpailukokonaisuuteen kuuluneiden tonttien osalta samaa prosenttilukua.

Mikäli kaupunki myöntää esisopimusten mukaisiin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Rakennuttajat ovat laadittujen sopimusten mukaan velvollisia myymään tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet vähintään nii-



den kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon ja rakennuttajat eivät muutoinkaan saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat kaupungille tulonmenetyksiä tonttien kauppahinnasta.

Tonttien kauppahinnan määräytymisestä on tarkat ehdot liitteinä olevissa kiinteistökaupan esisopimuksissa.

Arvio kauppahinnoista

Tonttien lopullisia kauppahintoja ja rakennusoikeuden yksikköhintoja on menettelyn tässä vaiheessa hankalaa arvioida tarkasti. Rakennettavasta asuinhuoneistoalasta ja asuntojen ym. tilojen myyntihinnasta riippuen korttelin 20067 tonttien 2 ja 3 keskimääräinen asuinrakennusoikeuden yksikköhinta tulee suuntaa-antavasti arvioituna olemaan korkeimman ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla noin 1 600 - 1 900 euroa/k-m², jolloin tontin 20067/2 kauppahinnaksi tulisi arviolta noin 7,2 - 8,6 milj. euroa ja tontin 20067/3 kauppahinnaksi arviolta noin 9,9 - 11,8 milj. euroa.

Samoin rakennettavasta asuinhuoneistoalasta ja asuntojen ym. tilojen myyntihinnasta riippuen korttelin 20069 tonttien 1 ja 3 keskimääräinen asuinrakennusoikeuden yksikköhinta tulee suuntaa-antavasti arvioituna olemaan korkeimman ostotarjouksen mukaisella prosenttiluvulla noin 1 200 - 1 500 euroa/k-m², jolloin tontin 20069/1 kauppahinnaksi tulisi arviolta noin 6,5 - 8,1 milj. euroa ja tontin 20069/3 kauppahinnaksi arviolta noin 8,2 - 10,2 milj. euroa. Yhteensä edellä tässä kappaleessa mainittujen tonttien lopulliseksi kauppahinnaksi tulisi siten arviolta noin 31,8 - 38,7 milj. euroa.

AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 asetettiin tarjouspyynnössä määritelty kiinteä asuin- ja muiden tilojen rakennusoikeuden hinta ja tarjoajien tuli huomioida po. rakennusoikeuden hinnat ja näin muodostuvat tonttien kauppahinnat muodostaessaan tarjousta.

AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 300 euroa/k-m². Tonteille mahdollisesti toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m².

Kauppahintaa peritään vähintään asemakaavakartan osoittaman rakennusoikeuden mukaan. Tontin 20067/1 kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 4 500 k-m², joten tontin lopullinen kauppahinta on vähintään 5,85 milj. euroa. Tontin 20069/2 kaavakartan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m², joten tontin lopullinen kauppahinta on vähintään 5,59 milj. euroa. Tonteille mahdollisesti to-



teutettavasta toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista peritään lisäksi kauppahintaa edellä sanotun mukaisesti.

Kaupungilla on lisäksi oikeus periä po. tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonteille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta enemmän kuin asemakaavan kaavakartta sallii. Rakennuttaja olisi velvollinen hakiessaan po. tonttien ostoa esittämään selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytetystä rakennusoikeuden määrästä käyttötarkoituksittain ja näin määräytyvästä tontin kauppahinnasta.

Mikäli kaupunki myöntää esisopimusten mukaisiin kiinteistökauppojen määräaikoihin perustellusta syystä pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kauppahinnalle korkoa sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tarkemmin mainittujen tonttien kauppahinnan määräytymisestä on sanottu liitteinä olevissa kiinteistökaupan esisopimuksissa.

Muuta tonttien toteutuksessa huomioitavaa

Jätkäsaaren ja Saukonlaiturin alueella on tarkoitus noudattaa alueellista yhteismarkkinointia ja alueellista rakentamisen logistista ohjausta. Tontit tulee liittää toteutettuun alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja tonttien autopaikat sijoittaa rakennuttajan kustannuksella Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintitaloon tontille 20068/1. Näistä velvoitteista on seikkaperäiset ehdot laadituissa sopimuksissa ja tarjouspyynnössä.

Kortteleiden nro 20067 ja 20069 alueella on aiemmin harjoitettu toimintaa, josta on aiheutunut maaperän pilaantumista. Tonttien pilaantunut maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä. Rakennuttaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä ympäristöviranomaisen päätöksen ja kiinteistöviraston tonttiosaston ohjeiden mukaisesti. Kaupunki korvaa rakennuttajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Kiinteistöviraston tonttiosasto vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta ja mahdollisesta jälkitarkkailusta.

Lopuksi

Tonttien kilpailutuksen lopputulosta voidaan pitää varsin onnistuneena, vaikka huomiota kiinnittääkin huomattava ero naapurikortteleiden tarjouksissa. Kaikki tarjoukset ylittävät joka tapauksessa annettujen arvioiden alarajat. Tonttien luovutukseen liittyvät ehdot takaavat lisäksi var-



07.12.2016

sin hyvin kaupungin edun asiassa ja turvaavat tonttien ripeän aikataulun mukaisen rakentamisen.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toteutussopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus (tontti 20067 1), VVO-Kodit Oy
- 3 Toteutussopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20067 2 ja 3), Peab
- 5 Toteutussopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 6 Kiinteistökaupan esisopimus (tontit 20069 1,2 ja 3), Hartela
- 7 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 8 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 9 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20067
- 10 Kartta luovutettavista tonteista, kortteli 20069

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

VVO Kodit Oy

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Rakennusyhtiö Peab Py

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Rakennusosakeyhtiö Hartela

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 5

Liite 6

Postiosoite

PL 10
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



Liite 7
Liite 8
Liite 10

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.11.2016 § 465

HEL 2016-011857 T 10 01 01 00

Bahamankatu ja Karibiankatu

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen korttelin 20067 tontin (AK) 1 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen VVO Kodit Oy:n (Y-tunnus: 2336408-5, jäljempänä myös: "VVO") ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että VVO sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päätti Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen korttelin 20067 tonttien (AK) 2 - 3 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus: 1509374-8, jäljempänä myös: "Peab") ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 3 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C



Kiinteistölautakunta päätti Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisen korttelin 20069 tonttien (AK) 1 - 3 tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Rakennusosakeyhtiö Hartelan (Y-tunnus: 0196430-3, jäljempänä myös: "Hartela") ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainittujen tonttien osalta liitteenä nro 5 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Hartela sitoutuu noudattamaan mainittujen tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainittu tontti 20067/1 tai siitä muodostettava tontti VVO Kodit Oy:lle (Y-tunnus: 2336408-5) tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainitut tontit 20067/2 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus: 1509374-8) tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

F



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainitut tontit 20069/1 - 3 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusosakeyhtiö Hartelalle (Y-tunnus: 0196430-3) tai tämän perustamille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen liitteenä nro 6 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjat sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjojen ehdot.

G

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A - F mainittuihin sopimuksiin muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat sopimukset.

H

Kiinteistölautakunta päätti todeta, että tontti 20067/1 esitetään varattavaksi VVO Kodit Oy:lle, tontit 20067/2-3 Peab Oy:lle ja tontit 20069/1 - 3 Rakennusosakeyhtiö Hartelalle 7.10.2016 päättyneessä Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nro 20067 ja 20069 koskeneessa hintakilpailussa, joten muut menettelyssä saadut ostotarjoukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päätti todeta, että toteutussopimukset tulee allekirjoittaa samanaikaisesti kiinteistökaupan esisopimusten kanssa. Esitettyjen varauksensaajien tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sopimukset hyväksynyt, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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