



07.05.2014

Kaj/6

§ 143

Kalasadaman korttelin 10583 tontin 1 tontinluovutuskilpailuun perustuva tontinmyynti (Sörnäinen, Kalasatama, tontti 10583/1)

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 tontin nro 1 Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 1 olevan esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän lopullisen sopimuksen mukaisin ehdoin niin, että tontin kauppahinta on vähintään 12 532 880 euroa.

Muilta osin tontin kiinteistökaupassa noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella lopullisen kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtävään lopulliseen kauppakirjaan tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Täkkäri-korttelin esisopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Asemakaavan muutos nro 12098 määräyksineen

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1

Päätösehdotus

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



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasadaman Täckärin asuinkerrostalotontin (AK) 10583/1 (9 860 k-m²) myyntiä koskeva ostotarjouskilpailu järjestettiin 21.10. - 4.12.2013 välisenä aikana. Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusta/tai vuokra-asuntoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta. Myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee olla vähintään noin 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Ostotarjouskilpailun tarjouspyynnössä kaupunki ilmoitti myyvänsä tehtyjen ostotarjousten perusteella tontin eniten tarjoavalle. Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan asuintiloille (9 060 k-m²) ja kahvila- ja ravintolatiloiille (800 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava kerrosneliömetrihinta. Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oli näin kertyvä tontin kokonaishinta, joka samalla on tontin toteutuva vähimmäiskauppahinta.

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytettiin kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioitiin kilpailun päättymishetken mukaan. Lisäksi kilpailun voittajan on hyväksyttävä kohteen pääsuunnittelijan valinta kaupungilla ennen tontin myyntiä ja tehtävä suunnittelu tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Määräaikaan mennessä yhteensä seitsemän eri ostajaehdokasta jätti myytävästä kohteesta ostotarjouksen. Ostotarjoukset olivat välillä noin 5,2 - 12,5 miljoonaa euroa.

Lemminkäinen Talo Oy tarjosi tontista korkeimman vertailukauppahinnan 12 532 880 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 1 348 euroa/k-m² ja kahvila- ja ravintolatilain kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 400 euroa/k-m².

Tarjousta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon tarjouspyynnöstä ilmenevät tonttikohdaiset ominaisuudet ja sijainti sekä alueen tonttien vertailukauppahinnat. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Kaupunki on neuvotellut kilpailun voittajan kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen. Kilpailun lopputuloksen perusteella ja edellä esitetyt näkökohdat huomioon ottaen on perusteltua myydä tontti parhaan tarjouksen tekijälle.



07.05.2014

Kaj/6

Yli 10 miljoonan euron suuruinen kiinteistökauppa kuuluu kaupunginvaltuuston päätettäviin.

Havainnekuva myyntikohteesta on liitteenä 2.

Esittelijä

Tontin varaaminen ja aiemmat myyntitoimet

Kaupunginhallitus päätti helmikuussa 2009 varata tontin 10583/1 tarjouskilpailun järjestämistä varten 31.12.2011 saakka päätöksestä ilmenevin ehdoin. Kilpailun voittajan tuli järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa lautakunnan päättämään tonteilla järjestettävien tontinluovutus- ja tarjouskilpailujen ohjelmista, järjestämään kilpailut sekä valitsemaan kilpailujen voittajat tonttien varauksensaajiksi.

Kiinteistölautakunta päätti maaliskuussa 2011 muuttaa edellä mainittua varauspäätöstä siten, että tontilla järjestetään tontinluovutuskilpailu (laatukilpailu) ja muuten noudatetaan entisiä ehtoja.

Järjestetyn kilpailun tuloksena kiinteistölautakunta päätti lokakuussa 2011 varata tontin Lujatalo Oy:lle voittaneen ehdotuksen mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2012 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä kehittää ehdotustaan arvosteluryhmän edellyttämällä tavalla.

Lujatalo Oy:n kuitenkin luovuttua hankkeesta tontista päätettiin järjestää ostotarjouskilpailu voittaneen viitesuunnitelman pohjalta. Koska helmi-maaliskuussa 2013 järjestettyyn kilpailuun saatiin vain kaksi tarjousta, joista korkeamman tehnyt tarjoaja vielä vetäytyi kilpailusta, kiinteistölautakunta päätyi hylkäämään ainoan tarjouksen hinnaltaan liian alhaisena.

Uusi ostotarjouskilpailu

Viimeisen epäonnistuneen kilpailun jälkeen kiinteistölautakunta päätyi järjestämään tontista uuden ostotarjouskilpailun, jossa ei enää edellytetty tuon aiemmin laaditun viitesuunnitelman toteuttamista. Tarjouspyynnössä annettiin mahdollisuus neuvotella kaupungin kanssa muun muassa tontin vaiheittaisesta toteuttamisesta ja kauppahinnan maksamisesta.



Tarjouskilpailu järjestettiin 21.10. - 4.12.2013 välisenä aikana. Kilpailusta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tonttiosaston kotisivulla (www.hel.fi/kv/tontti). Lisäksi kilpailusta tiedotettiin vielä erikseen rakennusliikkeille ja rakennuttajille.

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Myytävästä tontista oli mahdollista antaa tarjous yksin tai yhteenliittymänä.

Tarjouspyynnön mukaan Helsingin kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella tontin eniten tarjoavalle. Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan asuintiloille (9 060 k-m²) ja kahvila- ja ravintolatiloiille (800 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena oli tontin kokonaishinta, joka muodostuu siten, että kummastakin käyttötarkoituksesta tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta kerrotaan edellä mainitulle käyttötarkoitukselle merkityllä kerrosalamäärällä ja lasketaan kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Tämän vuoksi tontin toteutuva kauppahinta on vähintään tarjotun määrän suuruinen.

Lisäksi edellytettiin asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että ostajalla on käytettävissään kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan yleinen kelpoisuus tuli arvioitavaksi kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan.

Kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt tarjoukset. Mikäli tarjoaja ei täyttänyt edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusehtoja, kaupungilla oli oikeus hylätä tehty tarjous kokonaisuudessaan tarjoajan yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella.

Kaupunki ei ottanut vastatakseen mistään tarjoajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi hylätä kaikki ostotarjoukset tai ostotarjouksen hyväksymistä koskeva päätös ei saisi lainvoimaa tai sen myöntäminen pitkittyisi.

Asemakaava

Pohjana kilpailussa oli aiemmin voittaneen ehdotuksen viitesuunnitelman perusteella tontille laadittu sittemmin joulukuussa 2012 voimaan tullut asemakaavan muutos.

Sen mukaan tontti 10583/1 on enintään neljä - kahdeksan ja kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK IV- VIII ja VIII).



Tontin rakennusoikeus on 9 860 k-m², mistä on oltava kahvila- tai ravintolatilaa vähintään 800 k-m². Tontille saa sijoittaa liiketiloja, julkisia palvelutiloja ja kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen

Autopaikkojen määrät ovat asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/130 k-m² ja 0,5 ap/asunto.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12098 määräyksineen on liitteenä 3.

Voittanut tarjous

Määräaikaan 4.12.2013 klo 15.00 mennessä yhteensä 7 eri ostajaehdokasta jätti myytävästä kohteesta ostotarjouksen. Myytävän tontin ostotarjoukset olivat 5 199 987 - 12 532 880 euroa. Lemminkäinen Talo Oy tarjosi tontista ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman vertailukauppahinnan 12 532 880 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 1 348 euroa/k-m² ja kahvila- ja ravintolatilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 400 euroa/k-m². Tontin toteutuva kauppahinta on ehtojen mukaan vähintään mainitun kauppahinnan suuruinen.

Tarjousta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon myytävän kohteen arvomuodostukseen vaikuttavat tekijät, kuten tonttikohdaiset ominaisuudet ja sijainti sekä alueen tonttien vertailukauppahinnat. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tämän vuoksi tontin myyminen Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Muut kaupan ehdot

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan myytävälle tontille vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja sekä kahvila- ja/tai ravintolatilaa (kr) tarjouspyynnön ja esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Hitas-sääntelyä ei noudateta. Tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee olla vähintään 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Mainittujen asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeuksista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.



Tontti tulee ehtojen mukaan ostaa 31.12.2014 mennessä. Esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän lopullisen sopimuksen ehtojen mukaan tontin kauppahinta on mahdollisuus maksaa vaiheittain rakentamisen etenemisen myötä. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun ostaja on maksanut noin 1/3-osan tontin kauppahinnasta kaupantekotilaisuudessa. Tämän kauppahinnan osan tulee perustua vähintään 3 000 k-m²:n rakennusoikeuteen sekä vastata ensimmäiselle toteutusalueelle rakennettavia pääkäyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuden määriä ja yksikköhintoja.

Loppukauppahinta suoritetaan tontin rakentamisen etenemisen mukaan kuitenkin siten, että tontin koko kauppahinnan tulee olla maksettuna viimeistään 31.12.2018. Kaupunki hakee suorittamattoman kauppahinnan vakuudeksi tonttiin kiinnitykset, joita vapautetaan kauppahinnan suorittamisen mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä ostajalta lisäkauppahintaa esisopimuksessa mainituin ehdoin.

Sopimuksen ehtojen mukaan myytävä tontti voidaan toteuttaa vaiheittain. Tontin ensimmäisen vaiheen rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2015, ja ensimmäisen vaiheen tulee käsittää rakennusoikeutta vähintään noin 3 000 k-m². Koko korttelin tulee valmistua viimeistään 30.6.2020.

Pääsuunnittelijan hyväksyttäminen ja suunnitelmien hyväksyminen

Kohteen pääsuunnittelijan (arkkitehdin) valinta tulee hyväksyttäväksi kaupungilla (tonttiosastolla) ennen tontin myyntiä.

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi ostaja on velvollinen tekemään tontin suunnittelun tiiviissä yhteistyössä tonttiosaston, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, rakennusvalvontaviraston sekä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisen kanssa.

Ostaja on velvollinen hyväksyttävään laadittavat suunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen rakennusluvan hakemista.

Tontin esisopimus ja lopullinen kauppakirja

Tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti kaupunki tekee korkeimman hyväksyttävän ostotarjouksen tekijän kanssa neuvotellun maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen, joka nyt esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.



Esisopimus tulee kaupungin osalta voimaan, kun kaupunginvaltuusto on esisopimuksen hyväksynyt ja kun myyjä on allekirjoittanut esisopimuksen. Esisopimus tulee ostajan osalta voimaan, kun ostaja on allekirjoittanut esisopimuksen ja suorittanut kaupungille esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi käsirahan.

Esisopimus tulee allekirjoittaa kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisena on sen hyväksynyt. Esisopimus on voimassa 31.12.2020 asti. Kaupunki ja ostaja voivat sopia esisopimuksen määrääjän jatkamisesta.

Mahdolliset esisopimuksen muutokset on tehtävä kirjallisesti ja molempien osapuolten on ne allekirjoitettava.

Ostaja on velvollinen luovuttamaan esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi kaupungille 600 000 euron suuruisen käsirahan. Käsiraha luovutetaan kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Käsiraha luetaan osaksi tontin kauppahintaa esisopimuksessa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

Ostaja on velvollinen ostamaan tontin esisopimuksen ehtojen mukaisesti ostotarjouksessa esitettyyn ja kaupungin hyväksymään hintaan.

Tontti myydään rakennuttajan perustamien asunto-osakeyhtiöiden lukuun. Tontin kaupassa noudatetaan esisopimuksesta ja tarjouspyynnöstä ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

Ostaja maksaa vaiheittain tontin kauppahinnan kaupungille esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksella.

Tontin esisopimuksen ja sen perusteella laadittavan kauppakirjan ehtojen noudattamisen turvaamiseksi ostaja on velvollinen suorittamaan kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 700 000 euroa.

Lopuksi

Hyväksyttäväksi ehdotettava esisopimus perustuu hintakilpailuun ja sen tuloksen perusteella käytyihin neuvotteluihin. Lopputulos on hinnaltaan ja ehdoiltaan hyväksyttävä ja johtaa tontin asemakaavan mukaiseen rakentamiseen kaupungin kannalta hyväksyttävien ehtoin.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



07.05.2014

Kaj/6

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Täckäri-korttelin esisopimus
- 2 Havainnekuva
- 3 Asemakaavan muutos nro 12098 määräyksineen

Otteet

Ote
Ostaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 473

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10583 tontin nro 1 Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun liitteenä 1 olevan esisopimuksen ja sen perusteella tehtävän lopullisen sopimuksen mukaisin ehdoin niin, että tontin kauppahinta on vähintään 12 532 880 euroa.

Muilta osin tontin kiinteistökaupassa noudatetaan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Samalla kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella lopullisen kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtävään lopulliseen kauppakirjaan tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 92

HEL 2011-005100 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H4 S1, Capellanaukio 1/Leonkatu 21/Sörnäistenlaituri 5

Päätös

A

Lautakunta päätti ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 asuinkerrostalotontin (AK) 1 (kiinteistötunnus 91-10-583-1, pinta-ala 3 280 m², os. Capellan puistotie 1) ostajaksi ja toteuttajaksi myytävästä tontista korkeimman ostotarjouksen tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n (Y-tunnus 0112448-6) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myytävän tontin myyntiperusteet ja liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10583 tontti 1 Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontin kauppakirja on tehtävä ja allekirjoitettava viimeistään 31.12.2014, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.



2

Tontin kauppahinta määräytyy ostajan ostotarjouksessaan ilmoittaman asuintilan kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 348 euroa/k-m²) ja kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (400 euroa/k-m²) sekä vähintään tontin asemakaavan mukaisen mainituille käyttötarkoituksille merkityn rakennusoikeuden mukaan.

Tällöin tontin kauppahinta on vähintään tontin asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä (9 060 k-m²) kerrottuna ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla asuinrakennusoikeuden kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla ja kahvila- ja ravintolatilojen rakennusoikeuden määrä (800 k-m²) kerrottuna ostajan ostotarjouksessaan ilmoittamalla kahvila- ja ravintolatilojen kiinteällä rakennusoikeuden yksikköhinnalla sekä laskemalla kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen (ei tarkoiteta kaavan edellyttämiä kr-tiloja) sekä julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samojen periaatteiden mukaan asuintilojen osalta.

Tontin kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen kohdassa 6 ”Kiinteistökaupan toteuttaminen, määräajat ja kauppahinta”.

Ostajan on maksettava käsirahana kuusisataatuhatta (600 000) euroa kaupungin ilmoittamalle pankkitilille kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Käsiraha maksetaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tontin kauppahintaa kiinteistökaupan esisopimuksessa tarkemmin määriteltävällä tavalla.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) myöntää perustellusta syystä edellä esitettyyn tontin luovuttamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä mainituin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

Tontin kauppahinta maksetaan vaiheittain. Tämän vuoksi tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin, kun ostaja on maksanut noin 1/3-osan tontin kauppahinnasta ja mahdollisen edellä mainitun koron kaupantekotilaisuudessa. Mainitun kauppahinnan osan tulee perustua rakennusoikeuteen vähintään 3 000



k-m² ja vastata ensimmäiselle toteutusalueelle rakennettavia pääkäyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuden määriä ja yksikköhintoja.

Loppukauppahinta suoritetaan tontin rakentamisen etenemisen mukaan kuitenkin siten, että koko kauppahinta on maksettu viimeistään 31.12.2018.

Kaupunki hakee suorittamattoman kauppahinnan vakuudeksi tonttiin kiinnitykset, joita vapautetaan kauppahinnan suorittamisen mukaan.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa ostajalta kiinteistökaupan esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Myytävä tontti voidaan toteuttaa enintään kolmessa vaiheessa. Tontin ensimmäisen vaiheen rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2015, ja ensimmäisen vaiheen tulee käsittää rakennusoikeutta vähintään noin 3 000 k-m².

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Koko korttelin tulee valmistua viimeistään 30.6.2020.

Kortteli katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki kortteliin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönottettaviksi.

4

Muilta osin tontin kiinteistökaupassa noudatetaan liitteenä nro 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lautakunta päätti myös esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

C

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimukseen muutoksia ja tarkistuksia



sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tontin myyntiperusteet ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

D

Lautakunta päätti todeta, että tontti 10583/1 esitetään myytäväksi Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun 4.12.2013 päättyneessä Kalasataman ostotarjouskilpailussa, joten muut kilpailussa saadut ostotarjoukset eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Kalasataman Täckärin asuinkerrostalotontin (AK) 10583/1 (9 860 k-m²) myyntiä koskeva ostotarjouskilpailu järjestettiin 21.10. - 4.12.2013 välisenä aikana. Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja. Hitas-sääntelyä ei noudateta. Myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee olla vähintään noin 40 % sääntelemättömiä omistusasuntoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tarjouspyynnön mukaan Helsingin kaupunki myy tehtyjen ostotarjosten perusteella tontin eniten tarjoavalle. Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan asuintiloille (9 060 k-m²) ja kr-tiloille (800 k-m²) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m²). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on tontin kokonaishinta, joka muodostuu siten, että kummastakin käyttötarkoituksesta tarjottu rakennusoikeuden yksikköhinta kerrotaan edellä mainitulle käyttötarkoitukselle merkityllä kerrosalamäärällä ja lasketaan kertomalla saadut määrät (eurot) yhteen. Tämän vuoksi tontin toteutuva kauppahinta on vähintään tarjotun määrän suuruisen.

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito ja kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Lisäksi kilpailun voittajan on hyväksyttävä kohteen pääsuunnittelijan valinta kaupungilla ennen tontin myyntiä ja tehtävä suunnittelu tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Määräaikaan 4.12.2013 klo 15.00 mennessä yhteensä 7 eri ostajaehdokasta jätti myytävästä kohteesta ostotarjouksen. Myytävän tontin ostotarjoukset olivat 5 199 987 - 12 532 880 euroa.

Lemminkäinen Talo Oy on tarjonnut tontista 10583/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman vertailukauppahinnan 12 532 880 euroa, mikä muodostuu tarjotusta



asuintilan kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 1 348 euroa/k-m² ja kahvila- ja ravintolatilán kiinteästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta 400 euroa/k-m².

Mainittua tarjoutta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon tarjouspyynnöstä ilmenevät myytävän kohteen hinnanmuodostukseen vaikuttavat tekijät, kuten tonttikohtaiset ominaisuudet ja sijainti, sekä alueen tonttien vertailukauppahinnat. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Kaupunki on neuvotellut kilpailun voittajan kanssa liitteenä nro 1 olevan maakaaren muotomääräyksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen. Tämän vuoksi tontin myyminen mainitulle yhtiölle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 10 miljoonaa euroa.

Havainnekuva on liitteenä nro 2.

27.06.2013 Ehdotuksen mukaan

07.02.2013 Ehdotuksen mukaan

30.01.2013 Pöydälle

06.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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