



§ 436

Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin AK-tonttien 20077/2-3 varaaminen hintakilpailun perusteella Oulun Rakennusteho Oy:lle (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20077/2-3)

HEL 2022-008614 T 10 01 01 00

Tahitinkatu ja Atlantinkatu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin AK-tontteja 20077/2-3 koskevan hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20077 tonttien (AK) 2 (pinta-ala noin 1 628 m², os. Tahitinkatu) ja (AK) 3 (pinta-ala noin 1 682 m², os. Atlantinkatu) varauksensaajaksi Oulun Rakennusteho Oy:n (Y-tunnus 1000124-2) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2024 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tontin 3 osalta vuokrauseriaatteen kaupunkiympäristölautakunnan 31.5.2022 (339 §) tekemän esityksen mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Tarjouspyyntö
- 3 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 4 Hitas-tontinvarausten lisäehdot

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Oulun Rakennusteho Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



30.08.2022

Asia/7

| | |
|-------------------------------|---|
| Muut kilpailuun osallistuneet | Liite 4 Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta |
| Kaupunkiympäristön toimiala | Esitysteksti |

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 18.2. – 20.5.2022 Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin asuinkerrostalotontteja (AK) 20077/2-3 koskevan avoimen hintakilpailun. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 9 700 k-m² ja ne sijoittuvat keskeiselle paikalle meren läheisyyteen Jätkäsaaren eteläosaan Melkinlaiturin uudelle asuinalueelle.

Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella vapaa-rahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 osalta. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20077/3 vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona tarjouspyynnön mukaisesti.

Kilpailun päättymisen määräaikaan 20.5.2022 klo 12.00 mennessä ainoastaan yksi tarjoaja Oulun Rakennusteho Oy oli jättänyt tonteista hyväksyttävänä pidettävän tarjouksen eli tarjonnut maanvuokran lisäosuutena 5 131 300,00 euroa.

Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kilpailun ratkaisemista ja tonttien varaamista Oulun Rakennusteho Oy:lle kilpailun tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu, kaupunginhallituksen varauspäätös ja vuokrattavat tontit

Helsingin kaupunki järjesti 18.2. – 20.5.2022 Länsisataman Jätkäsaaren nk. Asuntoreformikorttelin asuinkerrostalotontteja (AK) 20077/2-3 (jäljempänä myös: "tontti" tai "tontit") koskevan avoimen hintakilpailun.

Hintakilpailun ehtojen mukaan AK-tontille 20077/2 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja sekä päivittäistavarakauppa. AK-tontille 20077/3 on puolestaan toteu-



tettava vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja sekä asemakaavan edellyttämät nk. kivijalkaliiketilat.

Vuokrattavat tontit sijaitsevat keskeisellä paikalla tultaessa Jätkäsaaren eteläosaan Melkinlaiturin uudelle asuinalueelle. Merenranta sijaitsee lähimmillään noin 150 metrin päässä tonttien eteläpuolella. Ruoholahden metroasema sijaitsee reilun kilometrin päässä ja Jätkäsaaren ”keskuspuisto”, Hyväntoivonpuisto, sijaitsee valmistuessaan reilun sadan metrin päässä.

AK-tontin 20077/2 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12663 mukaan 4 850 k-m². Tontin pinta-ala on 1 628 m² ja osoite Tahitinkatu. AK-tontin 20077/3 rakennusoikeus on puolestaan asemakaavan muutoksen nro 12663 mukaan niin ikään 4 850 k-m². Tontin pinta-ala on 1 682 m² ja osoite Atlantinkatu. Tonttien käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen tontti (AK).

Hintakilpailu toteutettiin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.6.2019 (446 §) mukaisesti ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritettyjen tonttien maanvuokrien lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan AK-tontin 20077/2 osalta. Lisäksi hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20077/3 vapaarahoitteisena Hitas I -omistusasuntotuotantona tarjouspyynnön mukaisesti. Tarjoajan tuli ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuus (XXXX,XX euroa). Edelleen kilpailun ehtojen mukaan tontit esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman AK-tontin 20077/2 maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu järjesti keväällä 2019 Asuntoreformi Helsinki 2020 -kilpailun, jonka voittajaksi Jätkäsaaren korttelin 20077 osalta valikoitui AS LL TK arkkitehtien laatima viitesuunnitelma ”Domus”, jota on edelleen jatkokehitetty lopulliseksi viitesuunnitelmaksi. Kilpailun voittaja on velvollinen noudattamaan tonttien jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa po. viitesuunnitelmaa tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla tavalla.

Hintakilpailu oli avoin kaikille, mutta se suunnattiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille tai näiden muodostamille yhteenliittymille, eli tarjouksen sai tehdä joko yksin tai ryhmänä. Tarjouksen tekemiseen oli käytettävä tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana 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.

Tarjosten tekemisestä ei maksettu mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

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

Saatu tarjous

Kilpailun päättymisen määräaikaan 20.5.2022 klo 12.00 mennessä ainoastaan yksi tarjoaja oli jättänyt tonteista tarjouksen.

Oulun Rakennusteho Oy on tarjonnut AK-tontista 20077/2 hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman maanvuokran lisäosuuden 5 131 300,00 euroa. Kertaluonteisena maksettava maanvuokran lisäosuus merkitsee asuinrakennusoikeuden osalta noin 1 060 euroa/k-m² mukaista yksikköhintaa. Tämän lisäksi on maksettava tarjouspyynnön mukaista maanvuokraa, joka määritetään ko. tontin osalta pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/k-m².

Edellä mainittua tarjoutta voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset ja tarjous oli myös muuten tarjouspyynnön mukainen. Tonttien varaaminen tehdyn tarjouksen perusteella Oulun Rakennusteho Oy:lle on näin ollen perusteltua.

Todettakoon vielä, että hintakilpailussa saatiin myös toinen myöhässä jätetty ja ehdollinen tarjous, joten se jätetään kilpailun sääntöjen mukaisesti huomioimatta.

Hintakilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 10.6.2019 (446 §) mukaisesti kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttien varauksensaajan valinnasta järjestetyn hintakilpailun perusteella, joten kaupunkiympäristölautakunnan tulee nyt päättää kilpailutuloksen perusteella hintakilpailun ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta Oulun Rakennusteho Oy:lle.

Tämän vuoksi esitetään, että tontit 20077/2-3 varataan Oulun Rakennusteho Oy:lle, jonka tulee hintakilpailun ehtojen mukaisesti toteuttaa:



- Tontille (AK) 20077/2 vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja 4 250 k-m² sekä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen päivittäistavarakauppa, jonka kerrosala on vähintään 600 k-m². Tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään markkinaehtoiseen maanvuokraan ja tontin osalta on lisäksi maksettava maanvuokran lisäosuus 5 131 300,00 euroa tehdyn tarjouksen mukaisesti.
- Tontille (AK) 20077/3 vapaarahoitteisia Hitas I -omistusasuntoja 4 450 k-m² sekä rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen nk. kivijalkaliiketiloihin vähintään 400 k-m². Tontti vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella tarjouspyynnön mukaisesti määräytyvään maanvuokraan.

Tonttien varausehdot ilmenevät tarkemmin liitteestä 1, jossa viitataan myös liitteeseen 2 olevaan tarjouspyyntöön. Tarjouspyyntö puolestaan sisältää erittäin yksityiskohtaiset mm. tonttien suunnittelua ja toteuttamista koskevat ehdot. Tonttien osalta on varausehtoina noudatettava myös mm. liitteeseen 3 olevia Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehtoja sekä tontin 20077/3 osalta liitteeseen 4 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa tontista 20077/2 viimeistään lokakuussa 2024, jonka jälkeen aloitetaan tontin 20077/3 rakentaminen viimeistään joulukuussa 2024.

Tonttien vuokraaminen

Kaupunginvaltuusto päätti 2.2.2022 (22 §) vahvistaa asuntotonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet, jotka tulivat voimaan kaupunginhallituksen 2.5.2022 (339 §) tekemän päätöksen mukaisesti 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon muun ohella, että mikäli tontin vuokraaminen perustuu tontin luovuttamisesta järjestettyyn kilpailuun, noudatetaan tontin vuokrauksessa kilpailun ratkaisemisen hetkellä noudatettua vuokrauskäytäntöä ja tontin vuokraamisesta jo mahdollisesti tehtyjen esisopimusten tai muiden mahdollisten sopimusten mukaisia ehtoja.

Edellä sanotun perusteella asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on toimivaltainen päättämään tontin 20077/2 pitkäaikaisesta vuokraamisesta hallintosäännön ja sitä koskevien delegointien perusteella sekä noudattamaan vuokrauksen osalta tarjouspyynnön mukaisia mm. vuokran määrää ja vuokra-aikaa koskevia ehtoja. Näin ollen AK-tontti 20077/2 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla markkinaehtoiseen maanvuokraan pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 1 150 euroa/k-m². Tämän lisäksi vuokralaiselta peritään tarjouksen mukainen maanvuok-



ran lisäosuus viimeistään ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tontin vuokraushinnan määräytymisestä on sanottu tarkemmin tarjouspyynnössä. Jätkäsaassa noudatetun käytännön mukaisesti vuokra-aika on noin 60 vuotta.

Kaupunginhallituksen 2.5.2022 (339 §) tekemässä päätöksessä todetaan toisaalla, että niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 31.5.2022 (339 §) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa mm. AK-tontin 20077/3 vuokrausperiaatteet. Näin ollen AK-tontin 20077/3 vuokrauksen osalta noudatetaan päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita. Tontin 20077/3 vuokrausperiaatteet perustuvat tarjouspyynnön mukaiseen hinnoitteluun sekä vuokra-aikaan ja po. tontin maanvuokra määrätään siten pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen osalta vähintään 49 euroa (nykyarvo 3/2022, ind. 2115, on noin 1 036 euroa/k-m²).

Koska tontin 20077/3 vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on jo saatettu kaupungin päätöksentekoon, on tonttien varauspäätöksen voimaantulon edellytyksenä, että kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa po. tontin vuokrausperiaatteet kaupunkiympäristölautakunnan 31.5.2022 (339 §) tekemän esityksen mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Tarjouspyyntö
- 3 Kehittyvä kerrostalo -tontinvarausten lisäehdot
- 4 Hitas-tontinvarausten lisäehdot

Oheismateriaali

- 1 Lehti-ilmoitus, Jätkäsaaren hintakilpailu

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



30.08.2022

Asia/7

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Oulun Rakennusteho Oy

Muut kilpailuun osallistuneet

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Sipilä
Kanslia/Taso/Vikman
Maka/Aska/Kaijansinkko
Maka/Make/Berlin