



§ 311

Länsisataman Saukonlaiturin kortteleita nrot 20067 ja 20069 koskevan hintakilpailun järjestäminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20067/1-3 ja 20069/1-3)

HEL 2016-006663 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta 49/671 494, Bahamankatu ja Karibiankatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20067 tontteja nrot 1-3 ja korttelin nro 20069 tontteja nrot 1-3 koskevan 30.6.2016 päivätyn ja liitteenä nro 1 olevan tarjouspyynnön ”LÄNSISATAMAN SAUKONLAITURIN AK-TONTTEJA 20067/1-3 JA 20069/1-3 KOSKEVA HINTAKILPAILU” ja järjestää mainittuja tontteja koskevan tarjouskilpailun (jäljempänä myös tarjouskilpailu).

Tarjouskilpailu alkaa kiinteistölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja tarjouskilpailun järjestämisen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään tarjouspyyntöön tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön sulkemaan tarjoajan pois tarjouskilpailusta sen missä vaiheessa tahansa yleisten kelpoisuusedellytysten ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 2 Tonttien asemakaavatiedot ja muut perustiedot
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 4 Esisopimusluonnos, kortteli 20067
- 5 Toteutusopimusluonnos, kortteli 20067



6 Esisopimusluonnos, kortteli 20069
7 Toteutussopimusluonnos, kortteli 20069

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston tonttiosasto	Esitysteksti
Kiinteistöviraston geotekninen osasto	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjestää hintakilpailun (tarjouskilpailun) Länsisataman Saukonlaiturin kortteleiden nrot 20067 ja 20069 asuinkerrostalontonteista (AK). AK-tontit 20067/1-3 ("kortteli 20067") muodostavat yhden kilpailukokonaisuuden ja AK-tontit 20069/1-3 ("kortteli 20069") toisen kilpailukokonaisuuden.

Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävillä AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä myytävillä AK-tonteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaismyyntihinnasta kaupungille po. tonttien kauppahintana suoritettavan prosenttiosuuden suuruudella. Po. 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 laaditun tarjouspyynnön mukaisesti. Po. tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja niille on määriteltävä kiinteä asuin- ja muun rakennusoikeuden yksikköhinta, joka tulee huomioida tarjousta muodostettaessa.



Tarjouskilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kukin tarjoaja voi tehdä tarjouksen sekä korttelin nro 20067 että korttelin nro 20069 osalta. Tarjoajan on siten mahdollista osallistua kilpailuun ainoastaan toisen tai molempien kilpailukokonaisuuksien osalta. Kunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitetään luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Koska kyse on kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvien suurehkojen aluekokonaisuuksien luovuttamisesta, voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Kyseessä on ensimmäinen Jätkäsaaren Saukonlaiturin asemakaavan muutoksen nro 12270 alueella järjestettävä tarjouskilpailu. Korttelit nrot 20067 ja 20069 sijoittuvat meren ja kantakaupungin läheisyyteen sekä rakennettavan Saukonkanavan äärelle keskeiselle paikalle, joten tonteille rakennettavien rakennusten kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarjouskilpailun voittaja olisikin velvollinen järjestämään arkkitehtuurikilpailut korkeista tornitaloista, jotka sijoittuvat tonteille 20067/3 ja 20069/3. Muiden tonttien osalta hankkeiden pääsuunnittelijat olisi hyväksyttävä etukäteen kaupungilla ja kaikkien tonttien suunnitteluratkaisujen tulisi lisäksi olla laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia.

Tarjouskilpailua varten on laadittu 30.6.2016 päivätty tarjouspyyntö ”LÄNSISATAMAN SAUKONLAITURIN AK-TONTTEJA 20067/1-3 JA 20069/1-3 KOSKEVA HINTAKILPAILU”, joka on liitteenä nro 1. Tarjouspyynnöstä ilmenee seikkaperäisesti muun ohella tonttien toteuttamiselle asetettavat tavoitteet sekä tarjouskilpailun voittajan/voittajien toteutusvelvollisuuden sisältö ja tonttien luovuttamisen periaatteet.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Helsingin kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueelle sijoittuvat suunnitellut asuin-kerrostalojen (AK) tontit 20067/1-3 ja 20069/1-3 luovutettaviksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Asemakaava- ja tonttiedot

Länsisataman Saukonlaiturin alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymä asemakaavan muutos nro 12270, joka on saanut lainvoiman 16.1.2015.



Tarjouskilpailuun sisältyvien tonttien asemakaavatiedot ja muut perustiedot ilmenevät liitteestä nro 2. Kopio kaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta on liitteenä nro 3. Kaavamuutos on kokonaisuudessaan tarjouspyynnön liitteenä kilpailuasiakirjana.

Kaikki tontit ovat asemakaavan muutoksen nro 12270 mukaisia ohjeellisia kaavatontteja. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin eikä niillä ole voimassa olevaa tonttijakoa. Rakennuttaja olisi näin ollen velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, tonttien lohkomisen ja niiden rekisteröimisen sekä vastaisi näistä aiheutuvista kustannuksista. Tonttijaot tulisi kuitenkin hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen niiden hakemista ja tonttien lohkomista sekä rekisteröimistä.

Kilpailualueiden kuvaus ja tarjouskilpailusta yleisesti

Saukonlaiturin länsialue sijoittuu Helsingin kaupungin Länsisataman kaupunginosaan (20.) nykyisen kaupunkirakenteen välittömään läheisyyteen. Alue rajoittuu luoteessa ja lännessä mereen, idässä ja etelässä Jätkäsaareen. Alueella ei ole varsinaista luonnontilaista ympäristöä. Tarjouspyynnön kohteena olevat korttelit nrot 20067 ja 20069 sijaitsevat Saukonlaiturin keskiosassa, tulevan Saukonkanavan rannalla. Kortteli nro 20069 rajautuu etelässä Bermudankolmion aukioon. Sijainnista johtuen alue on erittäin tuulinen.

Saukonlaiturin alue on rakennettu täyttömaalle ja osittain Saukko-nimisen kalliosaaren sekä pienemmän luotosaaren päälle. Saaret on louhitu tasaisiksi ja niitä ympäröivä merialue täytetty sataman rakentamisen myötä. Alueella on viime vuosina tehty laajamittaisia esirakentamistoimenpiteitä sen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Saukonlaiturin kortteleiden nrot 20067 ja 20069 koillispuoli rajautuu Bahamankatuun, jonka toiselle puolelle kortteliin nro 20068 (LPA-1) on suunniteltu maanpäällinen pysäköintilaitos, joka palvelee mm. mainittujen kortteleiden asukkaita.

Kortteli nro 20067 rajoittuu kaakossa Karibiankujan kevyen liikenteen kulkureittiin, jonka toiselle puolelle sijoittuu kortteli nro 20069. Korttelin nro 20067 lounaispuolella kulkee kanavaan rajoittuva jalankulun ja pyöräilyn reitti Karibianranta. Luoteessa kortteli nro 20067 rajautuu Karibiankatuun, jonka jatkeeksi ollaan suunnittelemassa siltaa Saukonkanavan ylitse. Karibiankadun vastapuolelle on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan suunniteltu asuinkerrostalojen kortteleitaa, joiden kerroskorkeudet vaihtelevat alkaen kolmesta kerroksesta. Tällä hetkellä korttelin alueella ja sen välittömässä läheisyydessä on maamassojen välivarastointia ja muuta rakentamista palvelevaa varastointia. Nämä toiminnot väistyvät rakentamisen edetessä.



Kortteli nro 20069 rajoittuu kaakossa Bermudankatuun, jonka toiselle puolelle on suunniteltu 6-kerroksinen asuinkerrostalokortteli. Korttelin nro 20069 eteläosa rajautuu Bermudankolmion aukioon, jonne rakennuksen katutaso liiketilat aukeavat. Korttelin nro 20069 lounaispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä Karibianranta sekä Saukonkanava. Luoteessa kortteli nro 20069 rajautuu Karibiankujan jalankulun ja kevyen liikenteen reittiin, jonka toisella puolella sijaitsee kortteli nro 20067.

Kortteleiden nrot 20067 ja 20069 lähin raitiovaunupysäkki tulee sijaitsemaan Atlantinkadulla noin 300 metrin päässä. Valmistuneelle Cruselinsillalle on matkaa noin 700 metriä, ja Ruoholahden metroasema sijaitsee noin 1,2 kilometrin päässä. Jätkäsaaren kaupan keskittymä, keskuskorttelit, tulee toteutuessaan sijaitsemaan noin 100 metrin päässä.

AK-tontit 20067/1-3 (jäljempänä myös ”kortteli 20067”) muodostavat 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 tarkoitettu myydä.

Korttelin nro 20067 tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 15 200 k-m² sekä korttelin nro 20069 tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 16 100 k-m² ja liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeus on 400 k-m². Vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistosta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa ei noudateta asuntojen keskipinta-ala- tai muita vaatimuksia, mutta asunnot on pidettävä vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

Tarjouskilpailun säännöt ja voittajaksi valittavan tarjoajan/tarjoajien kelpoisuusvaatimukset

Tarjouskilpailu on avoin kaikille, ja tarjouksen voi tehdä myös ryhmänä. Kukin tarjoaja voi tehdä ostotarjouksen sekä korttelin nro 20067 että korttelin nro 20069 osalta. Tarjoajan on siten mahdollista osallistua kilpailuun ainoastaan toisen tai molempien kilpailukokonaisuuksien osalta.

Tarjouskilpailussa kilpaillaan myytävälle AK-tonteille 20067/2 ja 3 sekä myytävälle AK-tonteille 20069/1 ja 3 rakennettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta kokonaisyntihinnasta kaupungille po. tonttien kaupahintana 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 kokonaisyhtymän myyntihinnan ja voittaneessa ostotarjouksessa ilmoitetun prosentiosuuden perusteella (kokonaisyhtymän myyntihinnasta ks. tarkemmin tarjouspyynnön kohta 4.5.1.). Esittelijä toteaa, että prosenttiperusteisella tonttihinnoittelulla kaupunki voi osaltaan jakaa rakennuttajan asuntojen kaupan ja hinnoitteluun liittyvää riskiä, sillä asuntojen lopullinen kauppahinta vaikuttaa suoraan tontin kauppahintaan. Näin ollen mainitulla hinnoittelumekanismilla voidaan myös edistää tonteille rakennettavien hankkeiden toteutumista.

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. AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on asetettu kiinteä myyntihinta (po. tonttien myyntihinnasta ks. tarkemmin tarjouspyynnön kohta 4.5.3.).

Tarjoajan tulee ilmoittaa ostotarjouksessaan tarjottava prosenttiosuus kolmen (3) desimaalin tarkkuudella. Prosenttiosuus on sama kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluville myytävillä tonteille, eikä tarjoaja näin ollen voi esittää kullekin tontille omaa erillistä prosenttiosuutta. Osatarjouksia ei hyväksytä, vaan tarjouksen tulee koskea kaikkia kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvia myytäviä AK-tontteja ja tarjoajan tulee sitoutua toteuttamaan myös muut kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat myytävät tontit. Kuhunkin kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitetään luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Koska kyse on kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvien suurehkojen aluekokonaisuuksien luovuttamisesta, voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on kuitenkin oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja vaativan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi.

Kaupunki voi tarjouskilpailun sääntöjen mukaan sulkea tarjouskilpailusta pois tarjoajan, joka ei täytä edellä mainittuja yleisiä kelpoisuusedellytyksiä. Tarjoaja suljetaan lisäksi kaupungin harkinnan mukaan pois kilpailusta, mikäli:

1. Tarjoajalla on luottohäiriömerkintä.

ja/tai



2. Tarjoaja ei ole täyttänyt osakeyhtiölain ja kirjanpitolain mukaisia velvoitteitaan tai tarjoaja on laiminlyönyt vero-, sosiaaliturva-, eläkevakuutus- taikka muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

ja/tai

3. Tarjoaja on rikkonut verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita tai syyllistyy näiden rikkomiseen.

Mikäli kaksi tai useampi yleiset kelpoisuusehdot täyttäneitä tarjoajaa esittää yhtä suuren ostotarjouksen, rakennuttajan valinta suoritettaisiin arpomalla, elleivät tarjoajat pääsisi sopimukseen yhteenliittymän muodostamisesta kuukauden kuluessa siitä, kun tilanteesta on heille kirjallisesti ilmoitettu.

Mikäli tarjoaja on esittänyt korkeimman tarjouksen kummankin kilpailukokonaisuuden osalta, olisi tarjoajalla seuraamuksitta oikeus vetäytyä kilpailusta valitsemansa kilpailukokonaisuuden osalta viikon kuluessa siitä, kun tarjoajalle on ilmoitettu asiasta kirjallisesti. Tällöin mainittuun kilpailukokonaisuuteen kuuluvat tontit esitettäisiin luovutettaviksi toiseksi korkeimman ostotarjouksen tehneelle tarjoajalle.

Mikäli tarjouskilpailussa ei saataisi yhtään hyväksyttävää tarjousta, kaupunki pidättäisi itselleen oikeuden neuvotella tonttien myynnistä sekä myyntiin liittyvistä ehdoista ehdollisen tarjouksen tai muulla perusteella hylätyn tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa. Kaupungilla olisi tällöin oikeus myydä kaikki tontit, mikäli neuvotteluissa päästäisiin yhteisymmärrykseen.

Tarjouskilpailu on tarkoitus kuuluttaa vireille lehti-ilmoituksin ja kiinteistöviraston Internet-sivuilla. Tarjousten jättämiseksi varattu määräaika päättyy 7.10.2016 klo 12.00. Kaupunki pidättää oikeuden hylätä tehdyt tarjoukset eikä tarjousten tekemisestä makseta mitään korvausta. Tarkemmin tarjouskilpailun ehdoista on määrätty tarjouspyynnön kohdassa 5.

Yleistä tarjouskilpailun voittajan toteutusvelvollisuudesta sekä toteutus- ja esisopimuksista

Tontit toteutetaan kilpailun voittaneen rakennuttajan/rakennuttajien kokonaisvastuuperiaatteella. Korttelien nrot 20067 ja 20069 rakennuttaja/rakennuttajat olisivat velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kaikki myytävät tontit kokonaan täysin valmiiksi tarjouspyynnön ja toteutus- sekä kiinteistökaupan esisopimusten mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.



Rakennuttajat vastaisivat lisäksi kustannuksellaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kilpailun voittajan/voittajien toteutusvelvollisuuden sisältö on yksilöity tarjouspyynnössä ja erityisesti sen luvussa 3.

Kilpailun voittajan/voittajien kanssa on tarkoitus tehdä tonttien toteuttamista koskevat toteutussopimukset sekä tonttien ostamista koskevat kiinteistökaupan esisopimukset. Toteutussopimuksissa sovitaan kaupungin ja rakennuttajien välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä kortteleiden toteuttamisen periaatteista tarjouspyynnön mukaisesti. Tarjouspyyntö on siten osa laadittavia toteutussopimuksia. Esisopimuksissa puolestaan sovitaan mm. tonttien ostovelvollisuudesta, kiinteistökauppojen määräajoista sekä kauppahinnan määräytymisestä tarjouspyynnön mukaisesti. Sopimukset tulisi allekirjoittaa viimeistään kahden kuukauden kuluttua siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaisen on tehnyt päätöksen tarjoajan esittämän tarjouksen hyväksymisestä.

Toteutus- ja esisopimusluonnokset ovat liitteinä nrot 4-7. 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 kehoituksesta huolimatta viipymättä korjaa laiminlyöntiään. Tonttien toteutusvarmuutta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Tonttien toteuttamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet

Korttelit nrot 20067 ja 20069 sijoittuvat meren ja kantakaupungin läheisyyteen sekä rakennettavan Saukonkanavan äärelle keskeiselle paikalle, joten tonttien kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tarjouskilpailun ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään kaksi Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaista arkkitehtuurikutsukilpailua. Kilpailujen järjestämisellä pyrittäisiin osaltaan varmistamaan tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme. Arkkitehtuurikutsukilpailut tulisi järjestää korkeista tornitaloista, jotka sijoittuvat AK-tonteille 20067/3 (6 200 k-m²) ja 20069/3 (6 800 k-m²). Po. tontit tulisi suunnitella ja toteuttaa voittanutta arkkitehtuurikutsukilpailun ehdotusta noudattaen.

Edelleen tarjouskilpailun ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen 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) tulisi olla eri



pääsuunnittelija, ellei kaupungin kanssa toisin sovittaisi. Po. tonttien suunnitteluratkaisujen tulisi lisäksi olla laadukkaita ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Kaikkien tonttien lopulliset rakennuslupapaperit tulisi lisäksi esitettävä poikkihallinnollisen Länsisataman aluetyöryhmän ja kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Tonttien toteutusjärjestys, rakentamisen määräajat sekä kiinteistökauppojen määräajat

Korttelin nro 20067 toteutusjärjestys on ennalta määrätty ja rakentaminen etenee Bahamankadun suunnasta (koillisesta) Saukonkanavan suuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa niin, että ensin rakennetaan tontti 20067/3, sitten tontti 20067/1 ja lopuksi tontti 20067/2. Samoin korttelin nro 20069 toteutusjärjestys on ennalta määrätty ja rakentaminen etenee Ruoholahden suunnasta (koillisesta) Lautasaaren suuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa niin, että ensin rakennetaan tontti 20069/3, sitten tontti 20069/2 ja lopuksi tontti 20069/1. Edellä mainitut toteutusjärjestykset mahdollistavat sen, että kaupungille jää riittävästi aikaa Saukonkanavan toteuttamiseen liittyviin töihin. Tonttien toteutusjärjestystä voitaisiin tarvittaessa muuttaa, mikäli muutokset edesauttavat alueen toteutumista ja sitä voidaan muutoinkin pitää kaupungin edun mukaisena. Näin kortteleiden toteuttamiseen saataisiin tarvittaessa tiettyä joustoa.

Tarjouspyynnön ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen viipymättä allekirjoittamaan korttelin nro 20067 tontteja koskevat kiinteistökaupan kauppakirjat, kun kulloinkin kyseessä olevalle tontille on myönnetty rakennuslupa. Tontin 20067/3 kiinteistökauppa tulisi kuitenkin tehdä viimeistään 31.8.2018, tontin 20067/1 viimeistään 30.11.2018 ja tontin 20067/2 viimeistään 31.5.2019. Niin ikään tarjouspyynnön ehtojen mukaan rakennuttaja olisi velvollinen viipymättä allekirjoittamaan korttelin nro 20069 tontteja koskevat kiinteistökaupan kauppakirjat, kun kulloinkin kyseessä olevalle tontille on myönnetty rakennuslupa. Tontin 20069/3 kiinteistökauppa tulisi kuitenkin tehdä viimeistään 31.8.2018, tontin 20069/2 viimeistään 30.11.2018 ja tontin 20069/1 viimeistään 31.5.2019. Kaupunki voisi perustellusta syystä myöntää mainittuihin määräaikoihin pidennystä, jolloin olisi samalla sovittava tonttien rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä. Viivästyksen syytä pidettäisiin perusteltuna vain, mikäli viivästys johtuu rakennuttajasta riippumattomasta syystä.

Kortteleiden nrot 20067 ja 20069 tonttien rakentaminen tulisi aloittaa viimeistään kahden kuukauden kuluttua kulloistakin ko. tonttia koskevan kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Rakennusten tulisi valmistua kahden vuoden kuluessa kunkin tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta. Näin ollen kortteleiden nrot 20067 ja



20069 rakentaminen tulisi kestämään kokonaisuudessaan enintään noin 2,5 vuotta ja viimeisten rakennusten tulisi valmistua viimeistään 31.5.2021. Edellä mainitut määräajat on esitetty tarkemmin tarjouspyynnön kohdassa 3.5.

Toteutusvarmuus

Tarjouspyynnössä on pyritty kiinnittämään erityistä huomiota tonttien toteutusvarmuuteen liittyviin kysymyksiin.

Kilpailun voittajan/voittajien kanssa tehtävien 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 voidaan katsoa kohdistuvan vain yksittäiseen tonttiin ja rikkomusta on muutoinkin kokonaisuutena arvioiden pidettävä vähäisenä, peritään sopimussakkoa tällöin kulloinkin enintään vain viisisataatuhatta euroa. Mainitut yleiset sopimussakkoehdot koskevat esimerkiksi tonttien rakentamisen aloittamisen määräaikoja ja rakennusten valmistumiselle asetettuja määräaikoja.

Edellä mainittujen sanktioehtojen lisäksi kilpailun voittajan/voittajien kanssa tehtävien kiinteistökaupan esisopimusten ehtojen mukaan rakennuttaja on velvollinen suorittamaan kaupungille sopimussakkoa, mikäli rakennuttaja ei määräajassa osta esisopimusten kohteena olevia tontteja sovitun mukaisesti tai ei muutoin noudata esisopimusten 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 olisi 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.

Esittelijä katsoo, että edellä mainittuja tonttien toteuttamisen varmistamiseen tähtääviä sanktio- ja muita ehtoja voidaan pitää varsin kohtuullisina ottaen huomioon tarjouskilpailun kohteena olevat suurehkot kilpailukokonaisuudet sekä kiinteistötoimelle asetetut tavoitteet liittyen mm. luovutettavaan asuinrakennusoikeuteen.

Tonttien luovuttamisesta yleisesti

Tarjouspyynnön kohteena olevat kortteleiden nrot 20067 ja 20069 AK-tontit myydään tarjouskilpailun voittaneelle rakennuttajalle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille. Kutakin 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. Tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatettaisiin 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.

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, jonka 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 toteutussopimusten perusteella, mikäli rakennuttaja on rikkonut tonttien toteuttamista koskevia ehtoja.

Kauppahinnan määräytyminen ja korko

Vapaaarahoitteisena 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. 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 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.

Rakennuttaja on tarjouspyynnön ja laadittavien sopimuksien mukaan velvollinen myymään tonteille toteutettaviin asuntoihin, mahdollisiin liike-, toimisto- ja työtiloihin sekä muihin mahdollisiin tiloihin oikeuttavat osakkeet vähintään niiden kulloisenkin myyntiajankohdan käypään arvoon ja rakennuttaja ei muutoinkaan saisi ryhtyä toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat kaupungille tulonmenetyksiä tonttien kauppahinnoista.

Tarkemmin mainittujen tonttien kauppahinnan määräytymisestä on sanottu tarjouspyynnön kohdassa 4.5.1.

Vaparahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavat AK-tontit 20067/1 ja 20069/2

AK-tonteille 20067/1 ja 20069/2 on asetettu tarjouspyynnössä määritelty kiinteä asuin- ja muiden tilojen rakennusoikeuden hinta ja tarjoajien tulee huomioida po. rakennusoikeuden hinnat ja näin muodostuvat tonttien kauppahinnat muodostaessaan tarjoustaan.

AK-tonttien 20067/1 ja 20069/2 asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vaparahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 300 euroa/k-m². Po. 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 mukai-



nen rakennusoikeus on yhteensä 4 300 k-m², joten tontin lopullinen kauppahinta on vähintään 5,59 milj. euroa. Tonteille mahdollisesti toteutettavasta toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muista asiakaspalvelutiloista peritään lisäksi kauppahintaa edellä sanotun mukaisesti.

Kaupungilla olisi 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 määräaika seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tarkemmin mainittujen tonttien kauppahinnan määräytymisestä on sanottu tarjouspyynnön kohdassa 4.5.3.

Muuta tarjouskilpailussa huomioitavaa

Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueella on tarkoitus noudattaa alueellista yhteismarkkinointia ja alueellista rakentamisen logistista ohjausta. Tontit olisi liitettävä toteutettuun alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja tonttien autopaikat olisi sijoitettava rakennuttajan kustannuksella Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintitaloon tontille 20068/1. Näistä velvoitteista on otettu seikkaperäiset ehdot tarjouspyyntöön ja laadittuihin sopimuksiin.

Tarjouskilpailun kohteena olevien kortteleiden nrot 20067 ja 20069 alueella on aiemmin harjoitettu toimintaa, joka on aiheuttanut 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.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



30.06.2016

To/9

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

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö, 30.6.2016
- 2 Tonttien asemakaavatiedot ja muut perustiedot
- 3 Kopio asemakaavamuutoksen nro 12270 kaavakartasta
- 4 Esisopimusluonnos, kortteli 20067
- 5 Toteutussopimusluonnos, kortteli 20067
- 6 Esisopimusluonnos, kortteli 20069
- 7 Toteutussopimusluonnos, kortteli 20069

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Länsisatamaprojekti	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston tonttiosasto	Esitysteksti
Kiinteistöviraston geotekninen osasto	Esitysteksti Liite 1
Kiinteistöviraston hallinto-osasto	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7