



18.11.2013

Kaj/2

**§ 1228**

**V 27.11.2013, Tarjouskilpailuun perustuvan tonttikaupan hyväksyminen (Länsisatama, Saukonpaasi, tontit 20028/4-27)**

HEL 2013-013390 T 10 01 01 01

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20028 asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset ohjeelliset kaavatontit nro 4–27 tai niistä muodostettavat tontit ostotarjouskilpailun tuloksen perusteella Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontit myydään liitteinä 1 ja 2 olevista tarjouspyynnöstä ja esisopimuksesta tarkemmin ilmenevän aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa.

A-alueesta (tontit 20028/18–25) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2014.

B-alueesta (tontit 20028/11–17 ja 26) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2016.

C-alueesta (tontit 20028/4–10 ja 27) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2018.

2

Kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien kauppahinta määräytyy rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 250 euroa / k-m<sup>2</sup>) ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (3 013 k-m<sup>2</sup>) mukaan siten, että kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta on vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitettu



rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m<sup>2</sup>) kerrottuna edellä mainitulla rakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Kaikkien tonttien osalta käytetään samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 1 250 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Tonttien kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty esisopimuksen kohdassa ”6. Kiinteistökauppojen määrääjat ja kauppahinta”.

Rakennuttaja on maksanut käsirahan yhdeksänsataatuhatta (900 000) euroa kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To 5699). Käsiraha on maksettu tonttien ostamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tonttien lopullista kauppahintaa.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) perustellusta syystä myöntää edellä esitettyihin tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Kulloinkin kyseessä olevien tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle (rakennuttajalle) kauppakirjan allekirjoituksin, kun tonttien kauppahinta ja mahdollinen edellä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Muilta osin tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä kiinteistökaupan esisopimukseen.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välisen 17.10.2013 allekirjoitetun rakennuttajaa nyt yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen myös kaupunkia sitovaksi, oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimukseen myöhemmin tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia sekä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista 20028/4-27 ja hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ehdot.



18.11.2013

Kaj/2

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö 2.5.2013
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus 17.10.2013

Otteet

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin nro 20028 asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset ohjeelliset kaavatontit nro 4–27 tai niistä muodostettavat tontit ostotarjouskilpailun tuloksen perusteella Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontit myydään liitteinä 1 ja 2 olevista tarjouspyynnöstä ja esisopimuksesta tarkemmin ilmenevän aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa.

A-alueesta (tontit 20028/18–25) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2014.

B-alueesta (tontit 20028/11–17 ja 26) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2016.

C-alueesta (tontit 20028/4–10 ja 27) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2018.



2

Kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien kauppahinta määräytyy rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 250 euroa / k-m<sup>2</sup>) ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (3 013 k-m<sup>2</sup>) mukaan siten, että kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta on vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m<sup>2</sup>) kerrottuna edellä mainitulla rakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Kaikkien tonttien osalta käytetään samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 1 250 euroa / k-m<sup>2</sup>.

Tonttien kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty esisopimuksen kohdassa "6. Kiinteistökauppojen määräajat ja kauppahinta".

Rakennuttaja on maksanut käsirahan yhdeksänsataatuhatta (900 000) euroa kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To 5699). Käsiraha on maksettu tonttien ostamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tonttien lopullista kauppahintaa.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) perustellusta syystä myöntää edellä esitettyihin tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Kulloinkin kyseessä olevien tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle (rakennuttajalle) kauppakirjan allekirjoituksin, kun tonttien kauppahinta ja mahdollinen edellä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Muilta osin tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä kiinteistökaupan esisopimukseen.

B



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välisen 17.10.2013 allekirjoitetun rakennuttajaa nyt yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen myös kaupunkia sitovaksi, oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimukseen myöhemmin tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia sekä oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista 20028/4-27 ja hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ehdot.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) varata korttelin nro 20028 asuinrakennusten (A) tontit luovutettaviksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Kiinteistölautakunta oikeutti varauksen perusteella kiinteistöviraston järjestämään tarjouskilpailun liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti, samoin allekirjoittamaan kilpailun voittajan kanssa kohteena olevia tontteja koskevan rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tarjouskilpailussa oli kyse korttelin nro 20028 luovuttamisesta yhdelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle. Tarjouskilpailu oli avoin kaikille, ja tarjouksen pystyi tekemään myös ryhmänä. Tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia korkeatasoisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Enintään kolmannes asunnoista voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Kilpailun ehtojen mukaan tontit esitettiin luovutettaviksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman rakennusoikeuden yksikköhinnan ostotarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Tonttien lopullinen kauppahinta määräytyy voittajan tarjoaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan ja tonttien kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on asemakaavan mukaan noin 9 039 k-m<sup>2</sup> ja tämä on myös vähimmäismäärä laskettaessa tonttien kauppahintaa.

Lemminkäinen Talo Oy teki myytävistä tonteista hyväksyttävän korkeimman tarjouksen, jonka mukaan rakennusoikeuden yksikköhintana tontteja luovutettaessa käytetään 1 250 euroa kerrosneliömetriltä. Koska tarjous oli korkein, tontit on tarkoitus luovuttaa yhtiölle. Koska tarjous johtaa yli 10 miljoonan euron kauppahintaan, vähintään n. 11,3 miljoonaan euroon, kaupan perusteet tulee hyväksyä kaupunginvaltuustossa.

Tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta on kilpailun ratkettua tehty kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välillä kiinteistökaupan esisopimus. Esisopimus on ostajaa yksipuolisesti velvoittava, kunnes



kaupunginvaltuusto on hyväksynyt esisopimuksen ja päätös kaupasta on tullut lainvoimaiseksi. Kaupunginvaltuustolle ehdotetaan kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tonttien 20028/4-27 kilpailutulokseen perustuvien myyntiperusteiden hyväksymistä.

## Esittelijä

### Varauspäättös ja tarjouskilpailu

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) varata korttelin nro 20028 asuinrakennusten (A) tontit luovutettaviksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Kiinteistölautakunta oikeutti varauksen perusteella kiinteistöviraston järjestämään tarjouskilpailun liitteenä olevan tarjouspyynnön mukaisesti, samoin allekirjoittamaan kilpailun voittajan kanssa kohteena olevia tontteja koskevan rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen.

### Tarjouskilpailun sisältö ja ehdot

#### Kohde

Tarjouskilpailussa oli kyse kaupunkipientalojen rakentamiseen asemakaavassa osoitettujen tonttien 20028/4-27 luovuttamisesta yhdelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle myytäväksi. Myytävien tonttien yhteenlaskettu asemakaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus on noin 9 039 k-m<sup>2</sup>. Tarjouskilpailu oli toinen Jätkäsaarella järjestetty ja ensimmäinen kaupunkipientaloja (ns. townhouse) koskeva.

Myytäväksi tarjotuille tonteille on toteutettava vapaarahoitteisia korkeatasoisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja. Enintään kolmannes asunnoista voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

#### Tarjoushinta ratkaisuperusteena

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille ja tarjouksen pystyi tekemään myös ryhmänä. Tarjouskilpailussa kilpailtiin myytävien tonttien rakennusoikeuden kiinteällä yksikköhinnalla, jolloin korkeimman yksikköhinnan esittänyt tarjoaja tai tarjoajaryhmä voittaisi kilpailun. Tarjotun yksikköhinnan tuli olla sama kaikilla myytävillä tonteilla, joten tarjoaja ei voinut esittää tonteittain vaihtelevia hintoja. Tarjouksen tuli koskea kaikkia tontteja ja tarjoajan tuli sitoutua toteuttamaan kaikki tontit. Ehdollisia tarjouksia ei myöskään hyväksytty.



18.11.2013

Kaj/2

Tonttien lopullinen kauppahinta määräytyy ilmoitetun kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan ja tonttien kaavan mukaisen rakennusoikeuden, 9 039 k-m<sup>2</sup>, perusteella. Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa, mikäli tonttien käyttämä lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevä rakennusoikeuden määrä on suurempi kuin kaavassa osoitettu, mutta vähintään kauppahinta määräytyy asemakaavan mukaisen rakennusoikeusmäärän mukaan.

#### Osallistujille asetetut vähimmäisvaatimukset

Koska kyse on kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle sijoittuvan suuren aluekokonaisuuden luovuttamisesta, tarjoajalla edellytettiin olevan käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset keskeiselle alueelle sijoittuvan laajan ja rakennusteknisesti haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi.

#### Suunnittelun lähtökohdat

Ehtojen mukaan tontit tulee suunnitella ja toteuttaa tontit kaupunkikuvallisilta ratkaisuiltaan tarjouspyynnön kilpailuasiakirjana olleiden viitesuunnitelmien mukaisesti. Rakennuttaja on lisäksi velvollinen hyväksyttämään kiinteistöviraston tonttiosastolla etukäteen hankkeen pääsuunnittelijan sekä esittämään lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen tonttien rakennuslupien hakemista.

#### Hallintamuoto

Kilpailun ehtojen mukaan tontit tulee toteuttaa asunto-osakeyhtiömuotoisena rakentamisena ja tonteille rakennettavien rakennusten hallinnointia varten tulee perustaa enintään 3 asunto-osakeyhtiötä, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

#### Rakentamisen ja kiinteistökauppojen vaiheistaminen

Tontit tulee rakentaa ja kiinteistökaupat tehdä enintään kolmessa vaiheessa tarjouspyynnössä määriteltyä toteutusjärjestystä ja määräaikoja noudattaen.

Kortteli nro 20028 on tarjouspyynnössä jaettu kolmeen alueeseen (A–C), johon kuhunkin kuuluu rakennusoikeutta yhteensä vähintään asemakaavassa määrätty 3 013 k-m<sup>2</sup>. Tonttien toteutusjärjestys on ennalta määrätty.

Rakentaminen etenee Ruoholahden suunnasta (koillisesta) Lauttasaaren suuntaan (lounaaseen) ja tonttien rakentaminen tulee aloittaa niin, että ensin rakennetaan tontit 20028/18–25 ("alue A"), sitten tontit 20028/11–17 ja 26 ("alue B") sekä lopuksi tontit 20028/4–10



ja 27 ("alue C"). Toteutusjärjestystä voidaan tarvittaessa muuttaa, mikäli muutokset edesauttavat alueen toteutumista ja sitä voidaan muutoinkin pitää kaupungin edun mukaisena. Näin korttelin toteuttamiseen saataisiin tarvittavaa joustoa.

Rakennuttaja on velvollinen toteuttamaan vähintään kustakin alueesta muodostettavan tontin tai tonttien asemakaavassa osoitetun määrän rakennusoikeutta (3 013 k-m<sup>2</sup>) seuraavien määräaikojen mukaisesti:

1. A-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.3.2015.
2. B-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.1.2017.
3. C-alueesta muodostettavan tontin / tonttien rakentaminen tulee aloittaa viimeistään 31.1.2019.

Rakennusten tulee valmistua kahden vuoden kuluessa ko. alueen (A–C) tonttien kiinteistökaupan allekirjoittamisesta. Korttelin nro 20028 rakentaminen kestää siten enintään noin 6 vuotta ja viimeisten rakennusten tulee valmistua 30.9.2020 mennessä. Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää määräaikoihin pidennystä. Viivästyksen syytä pidettäisiin perusteltuna vain, mikäli viivästys johtuu rakennuttajasta riippumattomasta syystä.

A-alueen tontti tai tontit on ehtojen mukaan ostettava viimeistään 30.9.2014, B-alueen viimeistään 30.9.2016 ja C-alueen viimeistään 31.1.2017.

Kaupunki voi perustellusta syystä myöntää mainittuihin ostamisen määräaikoihin pidennystä, jolloin samalla olisi lisäksi sovittava alueiden rakentamisen aloittamiselle asetettujen määräaikojen pidentämisestä.

Mikäli rakennuttaja laiminlyö esisopimukseen tai sen liitteisiin perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tonttien luovuttamisesta siihen saakka, kunnes rakennuttaja on korjannut laiminlyöntinsä taikka rikkomuksensa.

## Tarjoukset

Tarjouskilpailu järjestettiin 5.5. - 13.9.2013 välisenä aikana. Määräaikaan mennessä neljä eri ostajaehdokasta jätti myytävistä tonteista ostotarjouksen. Ostotarjoukset vaihtelivat välillä 513 euroa / k-m<sup>2</sup> – 1 250 euroa / k-m<sup>2</sup>. Osa tarjouksista annettiin ehdollisina ja sillä perusteella hylättävinä.

Rakennusyhtiö Lemminkäinen Talo Oy tarjosi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman rakennusoikeuden yksikköhinnan 1 250 euroa /





k-m<sup>2</sup>. Tarjousta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon muun muassa tarjouspyynnöstä ilmenevät myytävien tonttien hinnanmuodostukseen vaikuttaneet tekijät, kuten toteutusta ohjaavat viitesuunnitelmat, rakennusten perustamiseen liittyvät olosuhteet sekä tonteille toteutettavien asuntojen pinta-aloihin liittyvät vaatimukset.

Tarjousta voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä myös ottaen huomioon muut ostotarjouskilpailussa saadut tarjoukset, sillä tarjousta ei voida pitää erityisen korkeana tai epäuskottavana verrattuna muihin tarjouksiin. Tarjoaja täyttää myös tarjouspyynnössä edellytetyt yleiset kelpoisuusvaatimukset.

Kiinteistölautakunta katsoi siksi, että tontit tulee luovuttaa tarjouspyynnön mukaisesti korkeimman tarjouksen tehneelle Lemminkäinen Talo Oy:lle. edellyttäen vielä, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myyntiperusteet ja ehdollisesti tehdyn kiinteistökaupan esisopimuksen.

Lautakunta päätti näin valita tarjouskilpailun voittaneen Lemminkäinen Talo Oy:n ostajaksi ja toteuttajaksi ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myytävien tonttien myyntiperusteet sekä oikeuttaa lautakunnan hyväksymään kaupungin osalta nyt rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen.

#### Kiinteistökaupan esisopimuksen ja hyväksyminen sekä myytävien tonttien 20028/4-27 myyntiperusteet

Tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta on tehty kaupungin ja ostajan välillä kiinteistökaupan esisopimus. Sopimuksessa on sovittu kiinteistökaupan ehtojen lisäksi kaupungin ja rakennuttajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä alueen toteuttamisen periaatteista tarjouspyynnön mukaisesti.

Esisopimus on tullut rakennuttajan osalta voimaan, kun rakennuttaja on allekirjoittanut esisopimuksen, antanut kaupungille hyväksyttävän vakuuden esisopimusehtojen noudattamisesta ja maksanut tonttien ostamisen vakuudeksi käsirahan.

Esisopimus on ostajaa yksipuolisesti velvoittava, kunnes kaupunginvaltuusto on hyväksynyt esisopimuksen ja tämä päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Kokonaiskauppahinnaksi muodostuu yksikköhintaa ja sopimusehtoja soveltaen vähintään noin 11,3 miljoonaa euroa, joten kauppa tulee hinnan osalta hyväksyä kaupunginvaltuustossa. Kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ehdotetaan siksi tarjouksen mukainen ja ehdollisesti hyväksytyyn esisopimuksen perusteena pidetty kiinteä



rakennusoikeuden yksikköhinta 1 250 euroa / k-m<sup>2</sup> ja sen perusteella ehdollisesti allekirjoitettu esisopimus.

Koska esisopimus saattaa esimerkiksi tonttien yksilöntien osalta jatkossa täsmentyä, kiinteistölautakunnalle ehdotetaan samalla oikeutta tehdä esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia.

Vielä ehdotetaan lautakunta oikeutettavaksi aikanaan tekemään esisopimuksen edellyttämät lopulliset kaupat asianmukaisine ehtoineen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Tarjouspyyntö 2.5.2013
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus 17.10.2013

**Otteet**

**Ote**  
Ostaja

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 31.10.2013 § 548

HEL 2013-013390 T 10 01 01 01

Kiinteistökartta G2 P3, P4, R3 ja R4, Saukonkari

**Päätös**

A

Lautakunta päätti ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20028 asuinrakennustonttien (A) 4–27 ostajaksi ja toteuttajaksi myytävistä tonteista korkeimman ostotarjouksen tehneen Lemminkäinen Talo Oy:n



(Y-tunnus 0112448-6) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy myytävien tonttien myyntiperusteet sekä oikeuttaa lautakunnan hyväksymään kaupungin osalta liitteenä nro 1 olevan rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittavan kiinteistökaupan esisopimuksen.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20028 asemakaavan muutoksen nro 11030 mukaiset ohjeelliset kaavatontit 4–27 tai niistä muodostettavat tontit ostotarjouskilpailun perusteella Lemminkäinen Talo Oy:lle tai tämän perustamille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontit myydään esisopimuksesta ja tarjouspyynnöstä tarkemmin ilmenevän aluejaottelun mukaisesti enintään kolmessa vaiheessa.

A-alueesta (tontit 20028/18–25) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2014.

B-alueesta (tontit 20028/11–17 ja 26) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2016.

C-alueesta (tontit 20028/4–10 ja 27) muodostettava tontti / tontit, joka sisältää rakennusoikeutta vähintään 3 013 k-m<sup>2</sup>, on ostettava viimeistään 30.9.2018.

2

Kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien kauppahinta määräytyy rakennuttajan ostotarjouksessaan ilmoittaman kiinteän rakennusoikeuden yksikköhinnan (1 250 euroa / k-m<sup>2</sup>) ja alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden (3 013 k-m<sup>2</sup>) mukaan siten, että kustakin alueesta muodostettavan tontin / tonttien lopullinen kauppahinta on vähintäänkin alueesta muodostettavan tontin / tonttien asemakaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrä (3 013 k-m<sup>2</sup>) kerrottuna edellä mainitulla rakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Kaikkien tonttien osalta käytetään samaa rakennusoikeuden yksikköhintaa. Rakennusoikeuden yksikköhinta on 1 250 euroa / k-m<sup>2</sup>.



Tonttien kauppahinnan tarkempi muodostuminen on määritelty liitteenä nro 1 olevan esisopimuksen kohdassa ”6. Kiinteistökauppojen määräajat ja kauppahinta”.

Rakennuttaja on maksanut käsirahan yhdeksänsataatuhatta (900 000) euroa kaupungin pankkitilille nro FI93 2001 1800 2050 59 / Nordea (maksutunnus To 5699). Käsiraha on maksettu tonttien ostamisen vakuudeksi ja se lasketaan osaksi tonttien lopullista kauppahintaa.

Mikäli kaupunki (kiinteistölautakunta) perustellusta syystä myöntää edellä esitettyihin tonttien luovuttamisen määräaikoihin pidennystä, rakennuttaja on velvollinen suorittamaan edellä esitetyin perustein määräytyvälle kauppahinnalle korkoa 3 prosentin vuotuisen koron mukaan alkuperäistä määräaikaa seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti. Po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tontin kauppahinnan perusteella.

Kulloinkin kyseessä olevien tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle (rakennuttajalle) kauppakirjan allekirjoituksin, kun tonttien kauppahinta ja mahdollinen edellä mainittu korko on kaupantekotilaisuudessa kokonaisuudessaan maksettu.

Kaupungilla on oikeus periä tonteista lisäkauppahintaa ostajalta esisopimuksessa mainituin ehdoin.

3

Muilta osin tonttien lopullisissa kiinteistökaupoissa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassa olevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin, tarjouspyyntöön sekä kiinteistökaupan esisopimukseen.

C

Lautakunta päätti myös esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan hyväksymään kaupungin ja Lemminkäinen Talo Oy:n välinen liitteen nro 1 mukainen 17.10.2013 allekirjoitettu rakennuttajaa yksipuolisesti velvoittava kiinteistökaupan esisopimus sekä tekemään esisopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, korjauksia ja tarkennuksia sekä tekemään esisopimuksen perusteella lopulliset kauppakirjat myytävistä tonteista 20028/4-27 sekä hyväksymään lopullisten kauppakirjojen ehdot.

D

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa esisopimukseen vähäisiä muutoksia, korjauksia ja



18.11.2013

Kaj/2

tarkennuksia, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tonttien myyntiperusteet sekä kiinteistökaupan esisopimuksen.

E

Lopuksi lautakunta päätti todeta, etteivät muut kyseessä olevassa tarjouskilpailussa saadut ostotarjoukset anna aiheutta toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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