



08.12.2021

Asia/8

## § 390

### Kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen hyväksyminen (Länsisatama, Jätkäsaari AK-tontit 20062/2,3 ja 4)

HEL 2021-008196 T 10 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti myydä tontit (AK) 20062/2–4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Tarjouspyyntö

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Kilpailun osallistujat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hintakilpailu, varauspäätös ja myytävät tontit



Kaupunginhallitus on 8.2.2021, 114 § päättänyt varata tontit 20062/2, 3 ja 4 tonttikilpailuja varten. Kaupunginhallitus on samalla kehottanut kaupunkiympäristölautakuntaa järjestämään päätöksen mukaiset kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan niiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

Kaupunginhallituksen varauspäätökseen perustuen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti ajalla 5.3.–18.6.2021 Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun asuin-kerrostalotontteja (AK) 20062/2–4 koskevan avoimen hintakilpailun.

Hintakilpailun ehtojen mukaan AK-tonteille 20062/2 ja 4 on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja. Lisäksi ehtojen mukaan hintakilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan AK-tontin 20062/3 valintansa mukaan joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena.

Myytävät AK-tontit 20062/2–4 sijoittuvat Jätkäsaaren Saukonlaiturin äärelle merenrantaan, tulevan Jätkäsaaren keskuskorttelin länsipuolelle kaupunkitilaan, jossa suunniteltu Karibianaukio luo väljyyttä ja viihtyisyyttä korttelin asukkaille. Valmistuneelle Crusellinsillalle on matkaa noin 300 metriä ja Ruoholahden metroasema sijaitsee vajaan kilometrin päässä. Kysymys on siten erityisen arvokkaasta ja vetovoimaisesta korttelista. Tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon kaupunginhallituksen tekemän varauspäätöksen, hintakilpailun ehtojen sekä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontin luovutuslinjausten perusteella.

Korttelin 20062 tonttien 2–4 yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 18 300 k-m<sup>2</sup>. Liike-, ravintola-, myymälä- tai näyttelytilojen rakennusoikeus on 450 k-m<sup>2</sup>. Tonttien käyttötarkoitus on asuin-kerrostalojen tontti (AK). Tontin 20062/2 pinta-ala on 1 387 m<sup>2</sup> ja osoite Saukonkatu, tontin 20062/3 pinta-ala on 1 319 m<sup>2</sup> ja osoite niin ikään Saukonkatu. Tontin 20062/4 pinta-ala on 2 006 m<sup>2</sup> ja osoite Bahamankuja.

Hintakilpailu toteutettiin ns. prosenttiperusteisella tonttihinnoittelulla. AK-tonttien 20062/2 ja 4 kauppahinta määräytyy tonteille rakennettavien asuinrakennusten ym. tilojen velattoman kokonaismyyntihinnan sekä tarjoajan tarjouksessa ilmoitetun prosenttiosuuden perusteella siten, että tontin kauppahinta on tontille rakennettavien asuinrakennusten ym. tilojen velaton kokonaismyyntihinta kerrottuna tarjouksen mukaisella prosenttiluvulla. Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli kullakin tontille erikseen käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua. Kauppahinnan määräytyminen on kuvattu tarkemmin liitteenä 3 olevassa tarjouspyynnön kohdassa 4.5.



Hintakilpailun voittaja sitoutui lisäksi toteuttamaan tontin 20062/3 valintansa mukaan joko vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin kyseisen tontin kauppahinta määräytyy prosenttiperusteisesti edellä kerrotun mukaisesti tai vaihtoehtoisesti vapaarahoitteisena vuokra-asuntohankkeena, jolloin tontin kauppahinta määräytyy kiinteän asuinrakennusoikeuden yksikköhinnan mukaisesti tarjouspyynnössä tarkemmin kuvatulla tavalla (kohta 4.5.3).

Tarjoajan tuli ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava prosenttiosuus kolmen (3) desimaalin tarkkuudella. Prosenttiosuuden tuli hintakilpailun ehtojen mukaan olla sama AK-tonteille 20062/2 ja 4 sekä myös AK-tontille 20062/3, mikäli se toteutetaan vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Edelleen kilpailun ehtojen mukaan tontit tullaan luovutettaman tarjouspyynnön mukaisen korkeimman prosenttiosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään AK-tontista 20062/4 (8 950 k-m<sup>2</sup>) Suomen Arkkitehtiiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Hintakilpailu oli avoin kaikille ja tarjouksen sai tehdä myös ryhmänä. Tarjouksen tekemiseen oli käytettävä tarjouspyynnön liitteenä 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.

Tarjousten tekemisestä ei maksettu mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytty. Tarkemmat hintakilpailua koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 3 olevasta tarjouspyynnöstä.

## Saadut tarjoukset ja hintakilpailun ratkaiseminen

Hintakilpailun päättymisaikaan 18.6.2021 klo 12.00 mennessä tonteista jätettiin yhteensä 10 tarjousta, mitä voidaan pitää hyvänä ja mikä osoittaa kiinnostuksen kilpailun kohteeseen olleen suurta muun muassa erinomaisen ja keskeisen sijainnin perusteella.

Rakennusliike Lapti Oy on tarjonnut tonteista hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman prosenttiosuuden 35,352. Kaiken kaikkiaan yli kolmenkymmenen prosentin tarjouksia saatiin yhteensä neljä



08.12.2021

Asia/8

kappaletta ja kaikkien tarjousten vaihteluväli oli 21,212–35,352. Rakennusliike Lapti Oy:n tarjoustusta voidaan pitää erittäin hyvänä ottaen huomioon ulkopuolisen asiantuntijan laatima arviolausunto tonttien markkina-arvosta, vertailu-kauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset ja tarjous oli myös muuten tarjouspyynnön mukainen. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

#### Tonttien varaaminen ja luovuttaminen myymällä

Kaupunkiympäristölautakunta on 21.9.2021, 492 § päättänyt hintakilpailun ratkaisemisesta ja varannut tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle, jonka tulee toteuttaa rankentaminen tonteille hintakilpailun ehtojen mukaisesti.

Korkeimman tarjouksen tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa on neuvoteltu toteutussopimus ja kiinteistökaupan esisopimus. Sopimukset sisältävät varsin yksityiskohtaiset mm. tonttien suunnittelua, toteuttamista ja myyntiä koskevat ehdot. Korttelin 20062 rakentaminen tulee aloittaa tontista 4 viimeistään elokuussa 2023, jonka jälkeen aloitetaan tontin 3 rakentaminen viimeistään huhtikuussa 2024 sekä viimeisenä tontin 2 rakentaminen viimeistään kesäkuussa 2024.

#### Tonttien myyminen

Tontit 20062/2–4 on myydään Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun kiinteistökaupan esisopimuksen ja toteutussopimuksen mukaisesti. Tonttien 20062/2–4 yhteenlaskettu lopullinen tarkka kauppahinta selviää kauppahinnan muodostumistavan vuoksi vasta niille toteutettavien asuntohankkeiden valmistuttua. Tonttien yhteenlaskettu lopullinen kauppahinta tulee todennäköisesti olemaan yli 30 milj. euroa.

#### Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen valtuuttaa:

- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikkö tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia



08.12.2021

Asia/8

- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikkö tai tämän valtuuttama allekirjoittamaan toteutussopimuksen
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikkö tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia
- kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikkö tai tämän valtuuttama allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus
- 3 Tarjouspyyntö

**Oheismateriaali**

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**  
Kilpailun osallistujat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 22.11.2021 § 873



08.12.2021

Asia/8

HEL 2021-008196 T 10 01 01 01

**Päätös**

A)

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää myydä tontit (AK) 20062/2–4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B)

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösesityksen A) kohdan, liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Kaupunkiympäristölautakunta 21.09.2021 § 492**

HEL 2021-008196 T 10 01 01 01

Saukonkatu ja Bahamankuja

**Päätös**

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Jätkäsaaren Saukonkadun hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12643 mukaisten korttelin 20062

- ohjeellisten kaavatonttien (AK) 2 (pinta-ala 1 387 m<sup>2</sup>, os. Saukonkatu), (AK) 3 (pinta-ala 1 319 m<sup>2</sup>, os. Saukonkatu) ja (AK) 4 (pinta-ala 2 006 m<sup>2</sup>, os. Bahamankuja) tai niistä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman tarjouksen tehneen Rakennusliike Lapti Oy:n (Y-tunnus 0788291-5) ehdolla, että kau-



kaupunginvaltuusto hyväksyy tontteja koskevan liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu noudattamaan tonttien varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontit (AK) 20062/2-4 tai niistä muodostettavat tontit Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteutussopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tekemään ehdotuksissa A ja B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen sopimukset ja toiminnanohjaus tiimin päällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontit 20062/2-4 esitetään luovutettavaksi Rakennusliike Lapti Oy:lle tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun



08.12.2021

Asia/8

18.6.2021 päättyneessä Länsisataman Jätkäsaaren Saukonkadun AK-tonttien 20062/2-4 hintakilpailussa, joten muut hintakilpailussa saadut tarjoukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontteja koskeva toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti niitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. Rakennusliike Lapti Oy:n tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt sopimukset.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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