



**§ 453**

**Kalasadaman Sompasaaren asuinkerrostalotonttien (AK) 10637/1-4 ostotarjouskilpailun ratkaiseminen ja esitys kaupunginhallitukselle tonttien myymisestä/esisopimusten hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10637/1-4)**

HEL 2018-001827 T 10 01 01 01

Sompasaaren laituri, Kaljaasi Fortunan katu

**Päätös**

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Sompasaaren ostotarjouskilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10637

- tontin (AK) 1 (pinta-ala 915 m<sup>2</sup>, os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- tontin (AK) 2 (pinta-ala 1 124 m<sup>2</sup>, os. Kaljaasi Fortunan katu) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Peab Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- tontin (AK) 3 (pinta-ala 915 m<sup>2</sup>, os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Sato-Asunnot Oy:n (Y-tunnus 1471718-4) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Sato-Asunnot Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- tontin (AK) 4 (pinta-ala 915 m<sup>2</sup>, os. Sompasaarenlaituri) varauksensaajaksi ja toteuttajaksi korkeimman ostotarjouksen tehneen Lumo Kodit Oy:n (Y-tunnus 2336408-5) ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 4 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Lumo Kodit Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.



B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK) 10637/1 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 462 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 1 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin (AK) 10637/2 tai siitä muodostettavat tontit Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 6 960 000 euron kauppahinnasta 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.
- tontin (AK) 10637/3 tai siitä muodostettavat tontit Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 610 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin (AK) 10637/4 tai siitä muodostettavat tontit Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 6 094 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin noudattaen liitteenä 4 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 tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa B mainittuihin kiin-



teistökauppojen esisopimukseen ja niiden perusteella tehtäviin kaup-  
pakirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkira-  
kenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan  
edellä mainitut esisopimukset ja niiden perusteella tehtävät kauppa-  
kirjat.

## D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontti 10637/1 esite-  
tään myytäväksi Peab Oy:lle, tontti 10637/2 Peab Oy:lle, tontti 10637/3  
Sato-Asunnot Oy:lle ja tontti 10637/4 Lumo Kodit Oy:lle tai niiden pe-  
rustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun  
27.4.2018 päättyneessä Kalasataman tonttien 10637/1-4 ostotarjouskil-  
pailussa, joten muut kilpailussa annetut tarjoukset mainittujen tonttien  
osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että kiinteistökau-  
pan esisopimus tulee allekirjoittaa kunkin edellä mainitun tontin osalta  
viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginhallitus  
on po. sopimukset hyväksynyt.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (1)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (2)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (3)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (4)
- 5 Tarjouspyyntö

### Muutoksenhaku

kohta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölaoutakunta  
kohta B, C ja D Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
Peab Oy

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



	täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Sato-Asunnot Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3
Lumo Kodit Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 4
Muut tarjouksen tehneet	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja myytävät tontit

Helsingin kaupunki järjesti 27.2. – 27.4.2018 Kalasataman Sompasaa-  
ren asuinkerrostalotontteja (AK) 10637/1-4 koskevan ostotarjouskilpai-  
lun.

Helsingin kaupunki myy avoimella tarjouskilpailulla tontit (AK) 10637/1-  
4 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja/tai vuokra-asunto-  
jen rakennuttamista varten tarjouspyynnössä mainitun ehdoin. Kullekin  
myytävälle tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään  
50 % saa olla vuokra-asuntoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Myytävät tontit sijaitsevat Kalasatamassa Sompasaaren asemakaava-  
alueella meren läheisyydessä. Osasta tontteja avautuvat merelliset nä-  
kymät kohti Sompasaarenallasta ja tulevaisuudessa myös Nihdinkana-  
vaa.



Myytävän tontin 10637/1 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin 10637/2 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin 10637/3 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 400 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Myytävän tontin 10637/4 rakennusoikeus on asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaan asuintilojen osalta 3 800 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on rakennettava liiketilaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Tarjoajan tuli ilmoittaa ostotarjouksessaan kunkin myytävän tontin asuintiloille ja liiketiloille (li) tarjottava kiinteä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaava yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Tarjouskilpailun ratkaisuperusteena on kunkin tontin kokonaishinta (vertailukauppahinta), joka laskeaan kunkin tontin osalta tarjottujen rakennusoikeuden yksikköhintojen ja mainittujen kerrosalamäärien perusteella. Tontin 2 osalta tulee ilmoittaa yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>) vain asuintilojen osalta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikkien tonttien osalta asuintiloille annetaan hallintamuodosta (omistus ja/tai vuokra) riippumatta vain yksi yhteinen yksikköhinta (euroa/k-m<sup>2</sup>).

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Tarjouksen voi antaa yhdestä tai useammasta tontista joko yksin tai yhteenliittymänä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kustakin tontista tuli kuitenkin tehdä oma erillinen tarjouksensa ostotarjouslomakkeen mukaisesti.

Kaupunki myy tehtyjen ostotarjousten perusteella kunkin tontin siitä korkeimman kokonaishinnan tarjonneelle. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytetään kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset merkittävän ja haastavan rakentamisprojektin toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset). Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan.

Ostotarjouksen tekemisestä ei makseta mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Tarkemmat hintakilpailua koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 5 olevasta tarjouspyynnöstä.

## Tarjoukset, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tonttien myymisestä

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Määräaikaan 27.4.2018 klo 12.00 mennessä yhteensä 13 eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen.

Myytävän tontin 10637/1 ostotarjoukset (9 kpl) olivat 5 462 000 euroa – 4 189 000 euroa.

Myytävän tontin 10637/2 ostotarjoukset (7 kpl) olivat 6 960 000 euroa – 4 840 000 euroa.

Myytävän tontin 10637/3 ostotarjoukset (11 kpl) olivat 5 610 000 euroa – 4 189 000 euroa.

Myytävän tontin 10637/4 ostotarjoukset (11 kpl) olivat 6 094 000 euroa – 4 673 000 euroa.

Lumo Kodit Oy ja Peab Oy ovat tarjonneet yhteisesti tontista 10637/1 ja tontista 10637/4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevat korkeimmat kokonaishinnat (kaksi erillistä tonttikohtaista tarjousta). Mainitut yhtiöt ovat sopineet keskenään järjestelystä, jossa Peab Oy toteuttaa tontille 10637/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja Lumo Kodit Oy tontille 4 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja jossa Lumo Kodit Oy luopuu tarjouksestaan tontin 1 osalta ja Peab Oy vastaavasti tontin 4 osalta.

Tämän vuoksi Peab Oy on tarjonnut tontista 10637/1 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 5 462 000 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan 1 580 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilan 600 euroa/k-m<sup>2</sup> kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta.

Lumo Kodit Oy on tarjonnut tontista 10637/4 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 6 094 000 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan 1 580 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilan 600 euroa/k-m<sup>2</sup> kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta.

Mainittu järjestely esitetään hyväksyttäväksi, koska yhtiöt ovat esittäneet korkeimmat kokonaishinnat tonteista 10637/1 ja 4, koska järjestely ei vaikuta tonttien osalta hintakilpailun ratkaisuperusteisiin (kokonaishintaan), koska molemmat yhtiöt täyttävät yksinkin tarjouspyynnön mukaiset yleiset kelpoisuusedellytykset ja koska vuokra-asuntoja toteutetaan järjestelyn perusteella kokonaisuudessaan enintään tarjouspyynnön sallima määrä tonteille 1 ja 2 ja 4 koska kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan asiasta voidaan sopia toisin kaupungin kanssa.

Peab Oy on tarjonnut tontista 10637/2 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 6 960 000 euroa, mikä



muodostuu tarjotusta asuintilan 1 740 euroa/k-m<sup>2</sup> kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta (tontilla ei ole liiketilaa).

Sato-Asunnot Oy on tarjonnut tontista 10637/3 ostotarjouskilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman kokonaishinnan 5 610 000 euroa, mikä muodostuu tarjotusta asuintilan 1 650 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilan 0 euroa/k-m<sup>2</sup> kiinteästä rakennusoikeuden nykyarvoa vastaavasta yksikköhinnasta.

Edellä mainittuja tarjouksia ja tonttien kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyvinä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoajat täyttävät myös tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjoukset olivat myös tarjouspyynnön mukaisia.

Kaupunki on neuvotellut korkeimman kokonaishinnan tarjonneiden kanssa liitteinä 1 - 4 olevat maakaaren muotomääräyksen mukaiset kiinteistökauppojen esisopimukset.

Tonttien myyminen ostotarjousten perusteella mainituille yhtiöille tai niiden perustamille/määräämille asunto-osakeyhtiöille taikka perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun on perusteltua.

Tämän vuoksi nyt esitetään kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi ostotarjouskilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen tontin 10637/1 osalta Peab Oy:lle, tontin 10637/2 osalta Peab Oy:lle, tontin 10637/3 osalta Sato-Asunnot Oy:lle ja tontin 10637/4 osalta Lumo Kodit Oy:lle.

Lisäksi esitetään kaupunginhallitukselle edellä mainittujen tonttien myymistä edellä mainituille yhtiöille ja/tai näiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 24,1 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytäviä tontteja koskevien kiinteistökaupan esisopimusten tekemistä yhtiöiden kanssa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupanteon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille.

Hallintosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivallan piiriin kauppahinnan ollessa yli 5 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa.

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, etteivät muut ostotarjouskilpailussa tehdyt tarjoukset tällä kerralla anna aihetta toimenpiteisiin.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (1)
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (2)
- 3 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (3)
- 4 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot (4)
- 5 Tarjouspyyntö

**Oheismateriaali**

- 1 Avauspöytäkirja Sompasaaren korttelin 106371-4
- 2 Lehti-ilmoitus Kalasataman tonttikilpailu

**Muutoksenhaku**

kohta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
kohta B, C ja D Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

Ote	Otteen liitteet
Peab Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2
Sato-Asunnot Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 3
Lumo Kodit Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 4
Muut tarjouksen tehneet	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta





25.09.2018

Asia/13

---

Kaupunkiympäristön toimiala                      päristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

### Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve  
Kanslia/Taso/Asikainen  
Maka/Make/Tallila

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.02.2018 § 96