2
Länsisataman Jätkäsaaren korttelia 20816 koskevan ilmoitus- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tonttien luovuttamiseksi ja luovutussopimusten hyväksymiseksi (Länsisatama, Jätkäsaari, tontit 20816/1, 3 ja 4)

HEL 2015-006475 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 49/671 495, Välimerenkatu

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20816 tontin (AK) 1 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Fira Oy:n (Y-tunnus 1773404-3, jäljempänä myös ”Fira”) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päättää Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20816 tontin (AK) 3 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n (Y-tunnus 2556586-8, jäljempänä myös ”Pohjola”) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Pohjola sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päättää Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja

neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen korttelin 20816 tontin (AK) 4 tai siitä muodostettavan tontin varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tehneen Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:n (Y-tunnus 2264327-7, jäljempänä myös ”Taaleritehdas”) ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ja liitteenä nro 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että Taaleritehdas sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa A mainittu tontti 20816/1 tai siitä muodostettava tontti Fira Oy:n (Y-tunnus 1773404-3) osoittamalle ja ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetun/perustettavan yhtiön lukuun tai Firan osoittaman sijoittajan lukuun, joka vuokraa mainitun tontin edelleen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle yhtiölle, noudattaen liitteenä nro 1 olevan toteutussopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun toteutussopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään toteutussopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

E

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa B mainittu tontti 20816/3 tai siitä muodostettava tontti Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle (Y-tunnus 2556586-8) tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä nro 3 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

F

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään päätöskohdassa C mainittu tontti 20816/4 tai siitä muodostettava tontti Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:lle (Y-tunnus 2264327-7) tai tämän perustamalle yhtiölle taikka perustettavan yhtiön lukuun noudattaen liitteenä nro 5 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan edellä mainitun kiinteistökaupan esisopimuksen perusteella tekemään kauppakirjan sekä tekemään kiinteistökaupan esisopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään kauppakirjan ehdot.

G

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa päätöskohdissa A - F mainittuihin sopimuksiin muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat sopimukset.

H

Kiinteistölautakunta päättää todeta, että tontti 20816/1 esitetään varattavaksi Fira Oy:lle, tontti 20816/3 Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle ja tontti 20816/4 Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:lle 25.6.2014 päättyneessä Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskeneessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi lautakunta päättää todeta, että toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti kiinteistökaupan esisopimusten kanssa. Esitettyjen varauksensaajien tulee allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomainen on sopimukset hyväksynyt.

Tiivistelmä

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.1.2013 (139 §) mukaisesti Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 20.3. - 25.6.2014.

Hakumenettelyssä saatiin yhteensä kuusi hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin hakuohjeessa asetettujen kriteerien mukaisesti suoritetun kokonaisarvioinnin perusteella parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittäneen Fira Oy:n yhteistyökumppaneinaan Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj. Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopulliseksi projektisuunnitelmaksi. Samalla osallistujien kanssa on saavutettu neuvottelutulos tontteja koskevaksi toteutussopimukseksi ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksiksi.

Nyt lautakunnalle esitetään hakumenettelyn ratkaisemista sekä tonttien varaamista. Tämän lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään edellä mainittujen tonttien luovuttamista (myymistä) yhteensä arviolta noin 14,9 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa tontteja koskevan toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimusten (tontit 20816/3 ja 4) tekemistä varauksensaajien kanssa.

Tarkemmat tiedot käydystä tontinluovutuskilpailusta on esitelty heti jäljempänä ja yksityiskohtaiset esittelijän perustelut käyvät ilmi liitteestä nro 8.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat, kilpailun järjestäminen ja ratkaiseminen

Kiinteistövirasto järjesti kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.1.2013 (139 §) ja kiinteistölautakunnan 20.3.2014 (162 §) hyväksymän hakuohjeen mukaisesti Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotontteja 1, 3 ja 4 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) 20.3. - 25.6.2014.

Länsisataman Jätkäsaaren ns. rakentamisen aloitusalueen asemakaavan (asemakaavan muutos nro 11770) mukaan po. tonttien asuinrakennusoikeus on yhteensä 13 790 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan yhteensä vähintään 610 k-m² po. tonttien kadunvarsirakennusten ensimmäisestä kerroksesta on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Varauspäätöksen mukaan tontit 20816/1 ja 4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja ja tontti 20816/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja.

Hakumenettelyssä kokeiltiin toistamiseen tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen hakuohjeen sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot oli tarkoitus sopia neuvotteluissa kaupungin ja neuvotteluihin valittujen

tahojen välillä. Edelleen tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat määräaikaan mennessä. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valittiin jatkoneuvotteluihin osallistuva ilmoittautuja. Jatkoneuvottelujen tavoitteena oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien kehittäminen lopulliseksi projektisuunnitelmaksi sekä neuvottelutuloksen saavuttaminen tonttien luovutukseen ja toteuttamiseen liittyvistä ehdoista.

Hakumenettelyssä saatiin yhteensä kuusi hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista arviointiryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin hakuohjeessa asetettujen kriteerien perusteella Fira Oy:n yhteistyökumppaneinaan Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehdas Oyj.

Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopulliseksi projektisuunnitelmaksi. Samalla osallistujien kanssa on saavutettu neuvottelutulos tontteja koskevaksi toteutussopimukseksi ja/tai kiinteistökaupan esisopimuksiksi.

Nyt kiinteistölautakunnan päätettäväksi esitetään hakumenettelyn ratkaisemista. Näin ollen saavutettuun neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että:

Tontti 20816/1

Tontti 20816/1 varataan Fira Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 20816/1 tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakennuttamismenettelyllä. Tontti 20816/1 myydään lähtökohtaisesti ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetun/perustettavan yhtiön lukuun tai vaihtoehtoisesti Firan ja kaupungin niin sopiessa Firan osoittamalle sijoittajalle, joka vuokraa po. tontin edelleen ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten perustetulle yhtiölle.

Po. tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 100 euroa/k-m². Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 500 euroa/k-m². Edellä sanotun perusteella tontin 20816/1 kauppahinta tulee olemaan arviolta noin 5,7 miljoonaa euroa.

Tontti 20816/3

Tontti 20816/3 varataan Pohjola Asuntorahasto 1 Ky c/o Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja

toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 20816/3 myydään mainitulle yhtiölle tai sen perustamalle yhtiölle/perustettavan yhtiön lukuun.

Po. tontin asuinrakennusoikeuden kauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen osalta 1 100 euroa/k-m². Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 400 euroa/k-m². Edellä sanotun perusteella tontin 20816/3 kauppahinta tulee olemaan arviolta noin 4,0 miljoonaa euroa.

Tontti 20816/4

Tontti 20816/4 varataan Taaleritehtaan Pääomarahastot Oy:lle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 20816/4 myydään mainitulle yhtiölle tai sen perustamalle yhtiölle/perustettavan yhtiön lukuun.

Po. tontin asuinrakennusoikeuden vähimmäiskauppahinta on vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen osalta 1 000 euroa/k-m² . Tontille toteutettavan toimisto-, liike-, myymälä-, näyttely- tai muiden asiakaspalvelutilojen rakennusoikeuden kauppahinta on 400 euroa/k-m². Kaupungilla olisi lisäksi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille toteutettavien asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta olisi suurempi kuin 6 500 euroa/as-m². Tällöin lisäkauppahintaa perittäisiin kaksikymmentäviisi prosenttia siltä osin kuin asuntojen tai niitä hallitsemaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu keskimääräinen velaton myyntihinta ylittää 6 500 euroa/as-m². Edellä sanotun perusteella tontin 20816/4 vähimmäiskauppahinta tulee olemaan arviolta noin 5,2 miljoonaa euroa.

Edellä mainittuja kauppahintoja voidaan pitää kaupungin puolesta hyväksyttävinä ottaen huomioon laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Varattaviksi esitettävät suunnitellut tontit ilmenevät liitteenä nro 7 olevasta kaavakartasta.

Nyt päätetään hakumenettelyn ratkaisemisesta sekä tonttien varaamisesta. Tämän lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään edellä mainittujen tonttien luovuttamista (myymistä) edellä esityksessä kuvatulla tavalla yhteensä arviolta noin 14,9 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa tontteja koskevan toteutussopimuksen sekä kiinteistökaupan esisopimusten (tontit

20816/3 ja 4) tekemistä varauksensaajien kanssa. Tonttien kauppahinnan maksamisen vaiheistuksesta, kauppojen tekemisen aikataulusta ym. myyntiin liittyvistä seikoista on kerrottu tarkemmin liitteenä nro 8 olevassa perustelumuistiossa.

Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20816 asuntotonttien 1, 3 ja 4 rakentamisen on tarkoitus alkaa tontin 20816/3 osalta viimeistään elokuussa 2016. Tämän jälkeen rakennetaan tontti 20816/4 (aloitus viim. 1/2017) ja lopuksi ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettava tontti 20816/1 (aloitus viim. 6/2017). Tonttien rakentaminen tulisi kestämään arviolta yhteensä noin 3 vuotta.

Esittelijä toteaa, että hakumenettelyn perusteella on saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoinkin korkeatasoiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulisi perustumaan. Kaupunki tulee saamaan tonttien myyntihintana yhteensä noin 15 miljoonaa euroa. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen sille asetetut tavoitteet.

Esittelijän tarkemmat perustelut

Esittelijän tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä nro 8 olevasta perustelumuistiosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Toteutussopimus, tontit 20816-1, 3 ja 4
2	Tontin 20816-1 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot
3	Tontin 20816-3 kiinteistökaupan esisopimus
4	Tontin 20816-3 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot
5	Tontin 20816-4 kiinteistökaupan esisopimus
6	Tontin 20816-4 lopullisessa kiinteistökaupassa noudatettavat ehdot
7	Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta
8	Perustelumuistio
9	Hakuohje 20.3.2014
10	Arviointiryhmän muistio
11	Kartta luovutettavista alueista

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A, B ja C	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Päätöskohdista D - H	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Muut hakemusten tekijät päätöskohdista A, B ja C	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta Liite 8 Liite 10
Hakemusten tekijät päätöskohdista D - H	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Fira Oy, Pohjola Kiinteistösijoitus Oy ja Taaleritehtaan pääomarahastot Oy päätöskohdista A, B ja C	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 8 Liite 10
Länsisatamaprojekti Kaupunginhallitus	Liite 10