



31.5.2011

7

VIIKINRANNAN ASUINRAKENNUSTEN TONTTIEN OSTOTARJOUKSEN HYLKÄÄMINEN JA UUDEN OSTOTARJOUSKILPAILUN JÄRJESTÄMINEN (TONTIT 36035/1 JA 36037/2 JA 3)

Kv 2011-21

Kiinteistökartta H5 S3, Kalastajanpolku 5-6 ja 10

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 11.1. - 4.2.2011 välisenä aikana Viikinrannan asuintontteja 36035/1 ja 36037/2-3 koskevan ostotarjouskilpailun. Myytävät tontit sijaitsevat Viikinrannan uudella Kalastajanranta -nimisellä alueella. Alueen läheisyydessä ovat arvokkaat luonto- ja maisemakokonaisuudet, kuten Vanhankaupungin ja Vantaanjoen suun kulttuuriympäristö sekä Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualue. Tonteille on rakennettava vapaarahoitteisia erityisen korkeatasoisia omistusasuntoja (yhteensä 3 600 k-m²).

Tarjouspyynnön mukaan Helsingin kaupunki myy tehtyjen tarjousten perusteella kunkin tontin eniten tarjoavalle.

Ostotarjouskilpailu oli avoin kaikille. Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi edellytettiin kuitenkin, että tarjoajalla on kohteen rakentamisen edellyttämä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken mukaan. Lisäksi kilpailun voittajan on hyväksyttävä kunkin kohteen pääsuunnittelijan valinta kaupungilla ennen tontin myyntiä ja tehtävä suunnittelu tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Määräaikaan 4.2.2011 klo 16.00 mennessä yhteensä kolme eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen. Kiinteistölautakunta on tonteista 36035/1 sekä 36037/1 ja 3 tehdyt ostotarjoukset hylännyt esityslistalla mainituin perustein ja esittää tonteista järjestettäväksi myöhemmin uusi ostotarjouskilpailu.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 11317, joka on saanut lainvoiman 15.4.2005. Asemakaavan muutoksen mukaan tontit ovat enintään kolmekerroksisten asuinrakennusten korttelialuetta (A III). Tonteille on merkitty yhteensä 15 erillistä rakennusala, joiden rakennusoikeudet ovat yhteensä 3 600 k-m².



31.5.2011

Tonttien 36035/1 ja 36037/2 alueella kulkee noin 25 metriä maanpinnan alapuolella kaksi johtotunnelia, joiden sijainti on asemakaavassa liikimääräinen. Tunnelien kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunneleille haittaa. Tontille 36037/3 on merkitty alueen osa, joka on varattu johtoa sekä ajoyhteyttä varten.

Jokaiselle asunnolle tulee kaavamääräysten mukaan varata vähintään 20 m²:n suuruinen liikennemelulta suojattu ulko-oleskelutila. Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 10 k-m²/asunto suuruisia viherhuoneita, lasikuisteja tai lasitettuja parvekkeita. Korttelissa 36037 on Kalastajantorin rajoittuvien rakennusten päätyjen välille rakennettava rakennuksesta toiseen ulottuva, melulta suojaaava noin 2,5 m korkea aita, katos tai talousrakennus.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/100 k-m². Kaavamääräysten mukaan korttelin 36035 autopaikat tulee sijoittaa korttelialueen maanalaisiin tiloihin. Asemakaavaosastolta saadun tiedon mukaan määräys kuitenkin koskee ainoastaan AK-tontteja.

Maankaivutöiden yhteydessä on selvitettävä vaikutukset mahdollisiin muinaisjäännöksiin. Lisäksi sekä tonteilla että muilla alueilla ei lintujen pesimisaikana saa tehdä sellaisia rakentamistoimia, jotka haittaavat pesimislinnustoa.

Asemakaavakartta on liitteenä.

Tonttitiedot

Tonttikohtaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat: Tontin 36035/1 pinta-ala on 2 367 m² ja rakennusoikeus 1 040 k-m², tontin 36037/2 pinta-ala on 2 227 m² ja rakennusoikeus 1 040 k-m² ja tontin 36037/3 pinta-ala on 2 952 m² ja rakennusoikeus 1 520 k-m². Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin.

Asuntorakentaminen ja määräajat

Myytäville tonteille on rakennettava vapaarahoitteisia erityisen korkeatasoisia omistusasuntoja. Tonttien tarjouspyynnön ja MA-ohjelman mukaisen asuntojen vähimmäiskeskkipinta-alan on oltava 75 as-m². Keskipinta-alavaatimuksesta voidaan kilpailuohjelman perusteella poiketa myyjän hyväksymästä perustellusta syystä noin 10 %.

Hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava kullekin tontille kahden (2) vuoden kuluessa siitä, kun tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu. Perustellusta syystä myyjä voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.



31.5.2011

Tarjouskilpailu ja tarjousten hylkääminen

Tarjouskilpailu järjestettiin 11.1. - 4.2.2011 välisenä aikana. Kilpailusta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tonttiasaston kotisivuilla (www.hel.fi/kv/tontti). Lisäksi kilpailusta tiedotettiin erikseen rakennusliikkeitä ja rakennuttajia.

Määräaikaan mennessä 4.2.2011 klo 16.00 mennessä yhteensä kolme eri ostajaehdokasta jätti myytävistä kohteista ostotarjouksen. Lisäksi yksi tarjous hylättiin myöhästymisen vuoksi.

Korkein tonttikohtainen tarjous oli 1 562 560 euroa ja pienin 504 000 euroa. Yksikköhinnat vaihtelivat välillä 436 - 1 028 euroa/k-m².

Korkeimman tarjouksen teki JMW-Research Oy perustettavan yhtiön lukuun (1 028 euroa/k-m²). Kaupunki pyysi yhtiöltä lisäselvityksiä kohteen rakentamisen edellyttämästä teknisistä taidoista, kokemuksesta sekä taloudellisista ja muista rakentamisen edellytyksistä. JMW-Research Oy ei kuitenkaan ole toistuvista tiedusteluista huolimatta tähän mennessä antanut riittäviä selvityksiä, eikä allekirjoittanut kiinteistökaupan esisopimusta tai maksanut tarjouskilpailun ehtojen mukaista käsi- rahaa. Tämän vuoksi kiinteistölautakunta on hylännyt yhtiön tekemät ostotarjoukset.

Seuraavaksi korkeimmat tonttikohtaiset yksikköhinnat olivat seuraavat: tontin 36035/1 yksikköhinta oli noin 694 euroa/k-m², tontin 36037/2 yksikköhinta oli noin 507 euroa/k-m² ja tontin 36037/3 yksikköhinta oli noin 475 euroa/k-m². Esittelijä katsoo, että edellä mainitut yksikköhinnat eivät vastaa alueen keskimääräistä hintatasoa. Tämän vuoksi kiinteistölautakunnalle esitetään myös mainitut ostotarjoukset hylättäväksi.

Uusi tarjouskilpailu ja varaus

Tontit 36035/1 ja 36037/2-3 tulisi varata luovutettaviksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Tontit myytäisiin korkeimman hyväksyttävän tarjouksen tekijälle.

Tarjouskilpailua esitetään pidettäväksi mahdollisimman pian, jotta alueen rakentaminen voisi edetä. Varausta esitetään 31.12.2012 saakka.