



§ 113

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2018-010767 T 10 01 01 00

Atlantinkatu, Länsisatamankatu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskeneen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella varata kilpailualueen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten Länsisataman Jätkäsaaresta alla olevin ja liitteestä 2 ilmenevien ehdoin:

- Varauksensaajina ovat YIT Suomi Oy (Y-tunnus 1565583-5), A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8), Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9), NAL Asunnot Oy (Y-tunnus 0950402-9) ja Saraco D&M Oy (Y-tunnus 1738349-0)
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka
- Varausalue on liitteenä 1 olevan kartan mukainen kilpailualue, joka sijoittuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosaan (Länsisatama) Jätkäsaaren keskiosiin (pinta-ala noin 14 274 m²)
- Tonttipäällikkö oikeutetaan jatkamaan varausta perustellusta syystä enintään kahdella vuodella.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, ettei nyt tehtävää varauspäätöstä ole aiheen tarkentaa tonttikohtaisesti asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen, ellei siihen myöhemmin ilmene tarvetta.

Käsittely

Esteelliset: Satu Susanna Vartiainen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 4 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.santti(a)hel.fi



05.03.2019

Asia/7

Liitteet

1	Varausalue
2	Palvelukortteiden varausehdot
3	Projektisuunnitelma
4	Kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma
5	Hakuohje, 15.12.2016
6	Kaupungin yleiset varausehdot
7	Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
8	Toimintaohje, 25.5.2018
9	Hitas -tontinvarausten ehdot
10	Hakemusten arviointia koskeva muistio

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaajat	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9 Liite 10
Muut hakumenettelyyn osallistuneet	Esitysteksti Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 10

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien kaksivaiheisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaisemista ja kilpailualueen varaamista asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten.



Varauksensaajaksi esitetään konsortiota, jossa rakennuttajakumppaneina toimivat YIT Suomi Oy, A-Kruunu Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, NAL Asunnot Oy sekä Saraco D&M Oy. Rakennuttajakumppanit sekä palvelu- ja teknologiakumppanit ovat esittäneet hakumenettelyssä edellytetyn ja kokonaisuutena arvioiden parhaimman alueen toteuttamista koskevan konseptisuunnitelman, jonka perusteella on laadittu palvelukortteleita koskeva lopullinen projektisuunnitelma. Projektisuunnitelma ”Jätjän messi” rakentuu monipuolisen asumisen, lähi- ja hyvinvointipalveluiden, yhteisöllisen kylätalon ja liikkumisen ratkaisujen ympärille. Projektisuunnitelman kokonaiskonsepti ja perusratkaisut määrittävät palvelukortteihin toteutettavien eri hankkeiden sitovat toiminnalliset, sisällölliset ja laadulliset lähtökohdat. Tämän lisäksi palvelukortteleiden kaavoituksen ja jatkosuunnittelun tueksi on laadittu yhteistyössä varauksensaajien kanssa kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmassa esitetään jo varsin tarkasti eri asunto- ja muiden hankkeiden sijoittautuminen kortteleihin, hankkeiden kerrosalat, kerroskorkeudet sekä piha-, pysäköinti- ja pelastautumisratkaisut.

Varausalueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kokonaislaajuus tulee olemaan yhteensä noin 46 600 k-m², josta eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavaa asumista on yhteensä noin 35 000 k-m². Tämän lisäksi palvelukortteleihin tulee noin 8 400 k-m²:n suuruinen hotelli sekä yhteensä noin 3 200 k-m² liike- ja palvelutiloja. Varauksensaajien ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on palvelukorttelien mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen varausaluetta koskevan asema-kaavan muutoksen voimaantulon jälkeen.

Esittelijän perustelut

Varauspääätös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaresta alueen (jäljempänä ja edellä kilpailualue) kilpailulliseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostamalle kokonaisuudelle (nk. palvelukorttelit). Edelleen varauspääätöksen mukaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella kilpailualue varataan yhdelle tai useammalle varauksensaajalle tai näiden muodostamalle konsortiolle vapaarahoitteiseen, hitas- tai välimuodon asuntotuotantoon sekä arkea tukevien kaupallisten ja yksityisten palveluiden toteuttamiseksi.

Kilpailualueelle (palvelukortteleihin) haetaan toiminnoiltaan monimuotoista konseptia. Palvelukorttelien rakenne tulee suunnitella eri sukupolville, käyttäjäryhmille, kortteleiden asukkaille ja muille kaupunkilaisille. Kilpailualueen kokonaislaajuus (rakennusoikeus) tulee olemaan ar-



violta noin 30 000 – 40 000 k-m², josta asumista tulee olemaan arviolta enintään noin 35 000 k-m².

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) järjestämään päätöksen tarkoittaman ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään sen ehdoista sekä ratkaisemaan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Hakumenettelyn järjestäminen ja tarkoitus

Kiinteistölautakunta päätti 15.12.2016 (510 §) hyväksyä 20. kaupunginosaan (Länsisatama) suunniteltuja Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskevan ja päätöksen liitteenä olleen 15.12.2016 päivätyn hakuohjeen ”Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely” ja järjestää po. hakumenettelyn.

Kaksivaiheisen hakumenettelyn tarkoituksena oli hakuohjeessa tarkemmin kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttävä alustavien konseptisuunnitelmien perusteella laadittava lopullinen projektisuunnitelma sekä siihen liittyvä kaupunkirakenteellinen viite-suunnitelma kilpailualueen toteuttamisen ja asemakaavan laatimisen perustaksi. Kyseessä oli siten ensisijaisesti nimenomaan konseptikilpailu, ei arkkitehtuurikilpailu.

Edelleen hakumenettelyn tarkoituksena oli, että kiinteistölautakunta varaisi kilpailualueen jäljempänä kuvatulla tavalla parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle eri yhteisöjen muodostamalle yhteenliittymälle, konsortiolle (varauksensaaja), joka osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoituksen ja toimii vastaisuudessa kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkerrostalo- ja muiden tonttien toteuttajana.

Kilpailualue varattaisiin siten, että ensi vaiheessa ja neuvottelujen päätteeksi siitä tehdään varauspäättös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle konsortiolle. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen varauspäättöstä tarkennettaisiin vielä tonttikohtaisesti.

Hakumenettelyn ilmoittautumisvaiheen pääkohdat

Hakumenettelyn ensimmäinen vaihe eli ilmoittautumisvaihe konseptisuunnitelmien toimittamiseksi käynnistyi 15.12.2016 kiinteistölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja menettelyn järjestämisen. Menettelystä ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä silloisen kiinteistöviraston tonttiosaston kotisivuilla.



Ilmoittautumisvaihe konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyi keskiviikkona 31.5.2017 klo 15.00. Menettelyssä saatiin yhteensä 8 hakemusta (alustavaa konseptisuunnitelmaa), joiden sisältöä on selostettu tarkemmin jäljempänä sekä liitteenä 10 olevassa hakemusten arviointia koskevassa muistiossa.

Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnattiin rakennusliikkeiden, rakennuttajien, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Konsortiossa tuli olla vähintään 3 selkeästi toisistaan riippumatonta ja itsenäistä rakennusliikettä ja/tai rakennuttajaa. Tämän lisäksi edellytettiin, että konsortion osapuoliksi otettaisiin myös palveluiden ja/tai teknologioiden kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita, jolloin konsortion osapuolten lopullisen lukumäärän tuli olla suuntaa-antavasti 6-8. Lisäksi konsortiossa tuli olla mukana yritys, joka pystyy toteuttamaan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuuden Ara:n ohjeiden mukaisesti.

Konsortioilla (ilmoittautujalla) tuli lisäksi olla arviointihetkellä käytettävissä riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja esittämänsä rakennusteknisesti vaativan yhteensä arviolta noin 30 000 – 40 000 k-m²:n suuruisen hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan tuli esittää selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle. Ilmoittautujilta edellytettiin lisäksi, että nämä ovat huolehtineet yhteiskuntavelvoitteistaan. Ilmoittautumisesta menettelyyn ei hakuohjeen mukaisesti maksettu mitään korvausta.

Ilmoittautujien suunnittelutehtävän sisällöstä ja hakuohjeessa asetetuista reunaehdoista

Hakuohjeen ehdot asettivat lähtökohtaisesti sitovat konseptisuunnitelmien ja lopullisten projektisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja ne toimivat koko hakumenettelyn perustana.

Hakuohjeen mukaisesti konseptisuunnitelmat sekä jatkoneuvottelujen tuloksena laadittava lopullinen projektisuunnitelma tuli laatia koko kilpailualueelle. Kilpailualueelle haettiin uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostamalle kokonaisuudelle. Arjen hyvinvointia tukevien asuntoratkaisujen kehittäminen, asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun kuvaaminen sekä kilpailualueelle sijoittuvien eri toimintojen ja hankkeiden mää-



rittely olivat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä lopullista projektisuunnitelmaa.

Hakuohjeen kohdassa 3.2 kerrottiin seikkaperäisesti suunnittelua ohjaavista sitovista lähtökohdista. Nämä lähtökohdat, jotka ilmoittautujien tuli ottaa huomioon koskivat mm. kilpailualueen ohjeellista kokonaiskerrosalaa, sille vastaisuudessa kaavoitettavien asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa ja suunniteltavien kortteleiden tehokkuutta sekä kerroskorkeutta. Lisäksi kilpailualueelle tuli sijoittaa moderneja päivittäistavarakaupan ja noutomyynnin palveluita tai elintarvikkeiden markkinapaikkoja ym. palveluita.

Edelleen hakuohjeen kohdassa 3.3 kerrottiin ne kriteerit, joita käytettiin suunnitelmia vertailtaessa arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet) ja konseptisuunnitelmien tuli sisältää kirjallinen kuvaus mainituista seikoista. Arviointi- ja valintakriteerien sisältöä selostetaan tarkemmin jäljempänä. Edelleen konseptisuunnitelmissa tuli esittää kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta aksonometrisenä esityksenä.

Lopuksi konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tuli olla muodoltaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden esitettyjen tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin puolueettomin selvityksin.

Konseptisuunnitelmien toimittaminen

Osallistuminen hakumenettelyyn tapahtui toimittamalla Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle osoitetut hakemukset/ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat sekä muut edellytetyt selvitykset) liitteineen silloisen kiinteistöviraston tonttiosaston asiakaspalveluun. Ilmoittautumisasiakirjojen tuli olla perillä 31.5.2017 klo 15.00 mennessä.

Hakuohjeen mukaisesti kaupunki pidätti itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut ilmoittautumisasiakirjat. Menettelyn ehtojen mukaa kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättäisi hylätä niiden esittämät konseptisuunnitelmat tai mikäli niitä ei päätettäisi toteuttaa myöhemminkään sellaisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättäisi sulkea ilmoittautujan pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamista jättämisen perusteella.



Ilmoittautumisasiakirjojen arviointi ja konsortion valitseminen jatkoneuvotteluihin

Ilmoittautumisvaiheen päättymiseen mennessä yhteensä 8 konsortiota oli toimittanut kaupungille ilmoittautumisasiakirjat eli kilpailualueen toteuttamista koskevat konseptisuunnitelmat liitteineen. Kaikki hakemukset täyttivät hakuohjeessa asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset.

Ilmoittautumisasiakirjat avattiin 31.5.2017 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jättivät seuraavat konsortiot, jotka muodostuivat alla olevista pääasiallisista toteuttajista eli rakennuttajista ja/tai rakennusliikkeistä:

- COR Group -konserni; Health City Finland Oy, A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy, Kunta-asunnot Oy ja ES-Laatuasunnot Oy / ES-Laatuasumisoikeus Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Jätjän Sydän".
- Yrjö ja Hanna -säätö sr / Asoasunnot Uusimaa Oy, Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätö sr, Rakennusliike Reponen Oy, Suomen Laatuasunnot Oy ja Taitokaari Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Sukupolvien saari".
- YIT Suomi Oy, A-Kruunu Oy, Asuntosäätö, NAL Asunnot Oy ja Saraco D&M Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Jätjän messi".
- Fira Oy, Bonava Suomi Oy, NREP Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätö ja Tyvene Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on "Porteur".
- Avain Yhtiöt Oy tytäryhtiöineen, JM Suomi Oy, Attendo Oy ja Aaltoyliopiston ylioppilaskunta. Konseptisuunnitelman työnimi on "Jätkäsaaren scifi".
- SRV Yhtiöt Oyj, TA-Yhtiöt, OP Kiinteistösijoitus Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj. Konseptisuunnitelman työnimi on "WellNest Jätkäsaari".
- Suomen Asuntokehitys Oy, Jatke Oy, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Etera ja Y-Säätö. Konseptisuunnitelman työnimi on "Erilaiset ihmiset".
- SATO Oyj, Northern Horizon Capital Oy, Taaleritehdas, Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy ja Guud Invest Oy. Konseptisuunnitelman työnimi on, niin ikään "Jätjän sydän".

Hakemusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat hakumennettelyn järjestäjän nimeäminä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksiköstä kiinteistölakimies Kristian Berlin (puheenjohtaja), kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksiköstä projektinjohtaja Outi Sääntti, maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelusta tiimipäällikkö Matti



Kajiansinkko ja arkkitehti Kirsi Rantama sekä kaupunginkanslian elinkeino-osastolta yksikön päällikkö Santtu Von Bruun.

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina seuraavien ha-kuohjeen kohdassa 3.3 mainittujen arviointi- ja valintakriteerien perusteella:

Kilpailualueen kokonaisratkaisu ja toiminnallinen sisältö, konsepti:

1

Asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden muodostaman kokonaisratkaisun konseptuaalinen kuvaaminen ja konseptin monipuolisuus.

2

Kilpailualueelle toteutettavien eri hankkeiden ja niiden toiminnallisen sisällön määrittely (esim. terveys- ja hyvinvointipalvelut, liikunta- ja lastenhoitopalvelut, pienliikkeet, yksityinen päiväkoti, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asuminen ja arjen tarpeita tukevat palvelut sekä mahdolliset asumisen erityisryhmät).

3

Monipuoliset ja innovatiiviset arjen hyvinvointia tukevat asuntoratkaisut, asumisen ja palveluiden sekä näitä yhdistelevät innovatiiviset ratkaisut ja teknologiat. Asuntojen suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille sekä palveluiden suuntaaminen eri ikä- ja käyttäjäryhmille, kilpailualueen asukkaille ja muille kaupunkilaisille.

4

Kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta. Kuvaus tehdään esim. abstraktina aksonometrisenä esityksenä (nk. räjähdysaksonometria), josta ilmenee eri toimintojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Kilpailualueen toteuttamiskelpoisuus:

5

Kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

6

Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.



Hakijan (konsortion) kokoonpano ja sitoutuminen yhteistyöhön:

7

Konsortion osapuolten esittely, heidän referenssinsä ja erityisosaamisalueensa sekä tarkoituksenmukainen ja riittävä osapuolten lukumäärä kilpailualueelle esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi. Tältä osin ilmoittautujien tuli myös huomioida se, mitä hakuohjeen kohdassa 5.1 oli sanottu.

8

Kuvaus konsortion osapuolten sitoutumisesta esitetyn hankekokonaisuuden toteuttamiseksi (esim. sopimusjärjestelyin tai muulla uskottavalla tavalla) sekä kuvaus siitä, kuka osapuolista toteuttaa minkäkin osan esitetystä hankekokonaisuudesta (eli kuka toteuttaa mm. sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon, välimuodon asuntotuotannon ja valtiontukeman asuntotuotannon osuudet sekä muut kilpailualueelle toteutettavaksi esitetyt ja edellytetyt hankkeet, niihin liittyvät palvelut ja muun sisällön jne.).

Suoritetun kokonaisarviointin perusteella parhaimman hakemuksen eli konseptisuunnitelman työnimellä ”Jätjän messit” jättivät YIT Suomi Oy (jäljempänä myös: ”YIT”), A-Kruunu Oy (jäljempänä myös: ”A-Kruunu”), Asuntosäätiö, NAL Asunnot Oy (jäljempänä myös: ”NAL Asunnot”) ja Saraco D&M Oy (jäljempänä myös: ”Saraco”). Edellä mainittujen rakennuttajakumppanien lisäksi konsortioon kuuluvat yhteistyökumppaneina lisäksi seuraavat palveluiden ja/tai teknologioiden tuottajat: Majoituspalvelu Forenom Oy, HOK-Elanto, Mehiläinen Oy, Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkki ry, Famifarm Oy, 24 Rental Network Oy, Liikennevirta Oy, Toughbyte Oy ja W3 Group Finland Oy, joka on sittemmin muuttanut toiminimensä City Dev Labs Oy:ksi.

Tämän jälkeen arviointiryhmä päätti hakuohjeen mukaisesti valita jatkokoneuvotteluihin parhaimman konseptisuunnitelman esittäneen ja edellä mainitun konsortion, jossa pääasiallisina kilpailualueen toteuttajina toimisivat YIT, A-Kruunu, Asuntosäätiö, NAL Asunnot ja Saraco.

Konseptisuunnitelmien arvioinnista laadittu muistio on esityslistan liitteenä 10.

Hakumenettelyn neuvotteluvaiheen pääkohdat

Yleistä

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuivat arviointiryhmä ja sen erikseen nimeämät asiantuntijat. Arviointiryhmä kuuli asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelun lupayksikköä sekä liikenne- ja katusuunnitte-



lupalvelun suunnitteluysikköä. Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena oli saattaa neuvotteluihin valitun konsortion esittämä konseptisuunnitelma laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopulliseksi projektisuunnitelmaksi) ottaen huomioon hakuohjeessa asetetut tavoitteet. Tämän lisäksi neuvottelujen tavoitteena oli kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman (jäljempänä ja edellä: ”viitesuunnitelma”) laatiminen konsortion toimittaman konseptisuunnitelman perusteella. Viitesuunnitelma ohjaisi vastaisuudessa kilpailualueen kaavoitusta ja jatkosuunnittelua.

Käytyjen jatkoneuvottelujen keskeinen sisältö

Hakumenettelyn neuvotteluvaiheen neuvottelut konseptisuunnitelman viimeistelemiseksi lopulliseksi projektisuunnitelmaksi käytiin pääosin syksyn 2017 sekä kevään 2018 aikana. Neuvotteluissa keskityttiin seuraaviin aihekokonaisuuksiin: kilpailualueen toteuttaminen, suunnitelman toteutuskelpoisuus, toteutuksen vaiheistaminen ja alueen rakentamiskelpoisuus, tontinluovutuksen periaatteet ja tonttien alustavat myynti- ja vuokraushinnat, kaavoitus ja kaupunkikuva sekä palvelut ja teknologiat. Lisäksi neuvotteluissa käytiin seikkaperäisesti läpi konseptisuunnitelman keskeisiä ratkaisuja, palveluita ja innovaatioita, niiden toteutuskelpoisuuden varmistamista ja konsortion eri osapuolten rooleja.

Neuvottelut kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laatimiseksi esitetyn konseptisuunnitelman perusteella aloitettiin syksyllä 2017. Tuolloin järjestettiin nk. kaupunkirakennetyöpaja, jossa käytiin yhdessä konsortion kanssa läpi kilpailualueen kaavoituksen periaatteita ja tulevien kortteleiden rakennetta ns. ideatasolla. Pääosin neuvottelut kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laatimiseksi käytiin kevään ja syksyn 2018 aikana. Neuvotteluissa keskusteltiin mm. seuraavista aihekokonaisuuksista: palvelukortteleiden rakenne ja eri hankkeiden/toimintojen sijoittuminen alueelle, pysäköinnin järjestämisen periaatteet, korttelien tehokkuus ja kerrosluku, kortteleiden liittyminen Hyväntoivonpuistoon ja katualueisiin, pelastusteiden järjestäminen ja kortteleiden väliin sijoittuvan aukion suunnitteluratkaisu. Lisäksi neuvotteluissa käytiin läpi viitesuunnitelman arkkitehtonisia perusratkaisuja.

Neuvottelujen päätyttyä asiassa on saavutettu neuvottelutulos eli nyt ko. varauspäätösesitys siihen sisältyvine ehtoineen ja liitteineen. Voitaneen kilpailuehdotuksen ja varauspäätöksen sisältöä selostetaan tarkemmin jäljempänä.

Hakumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen

Lopullisen projektisuunnitelman ”Jätjän messi” ja kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman keskeinen sisältö



05.03.2019

Hakumenettelyn voittajaksi esitettävän konsortion lopullinen projekti-suunnitelma ”Jätjän messi” rakentuu monipuolisen asumisen, lähi- ja hyvinvointipalveluiden, yhteisöllisen kylätalon ja liikkumisen ratkaisujen ympärille. Konsepti nivoutuu toisiinsa liittyvien keskeisten teemojen (”moderni markkinapaikka”, ”saumaton liikkuminen”, ”hyvinvointiraitti” ja ”yhteisöllinen kylätalo”) ympärille ja se on kuvattu monipuolisesti. Konseptin osat eivät ole irrallisia, vaan esitetty lopputulos on synteesisomainen. Suunnitelman erityisinä ansioina ovat ensinnäkin yhteisöllinen kylätalo, jonne sijoitetaan kortteleiden yhteiskerhotilat sekä mm. kahvila ja Järvikylän (Famifarm Oy) lähituotantolaitos. Edelleen kortteleihin esitetyt palvelut (mm. päivittäistavarakauppa, digiklinikka ja yhteiskäyttö- sekä vuokra-autot) ovat monipuoliset ja niiden keskinäiset vuorovaikutussuhteet on suunnitelmassa kuvattu ansiokkaasti.

Projektisuunnitelman mukaan palvelukortteleihin toteutetaan eri ikä- ja käyttäjäryhmille suunnattuja asuntoja niin, että kokonaisuus on toimiva ja monipuolinen. Erityisesti kohtuuhintaisten asumisen ratkaisujen edistäminen on suunnitelman ansioita. Konsortion rakennuttajakumppaneiden asuntohankkeet eivät suoraan kilpaile toisiaan vastaan, vaan täydentävät toisiaan, minkä voidaan katsoa edistävän kortteleiden nopeaa rakentamista. Asuntohankkeiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa hakuohjeessa esitettyä.

Asuntotuotannon osalta A-Kruunu toteuttaa osan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannosta ns. ryhmävuokrauskonseptilla, jolla pyritään osaltaan ratkaisemaan pienten ja edullisten vuokra-asuntojen pulaa. NAL Asuntojen toteuttamista nuorisotasunnoista noin 15 % on tarkoitettu ensisijaisesti erityistä tukea tarvitseville nuorille. Välimallin asuntotuotanto jakautuu Hitas- ja asumisoikeusasuntotuotantoon. Hitas -asunnot toteutetaan Saracon johdolla rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena ja Asuntosäätiö toteuttaa kortteleihin asumisoikeusasuntoja. YIT toteuttaa palvelukortteleihin vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuuden. YIT:n tarjoama Kotikumppani-palvelua, asuntojen muuntojoustavuutta sekä mm. siivous- ja hoivapalveluita tarjoavaa Koti palveluilla -konseptia voidaan pitää lisäarvoa tuovina ratkaisuin. Edellä mainittujen asuntohankkeiden lisäksi palvelukortteleihin tulee sijoittumaan Forenomin huoneistohotelli, yksityinen päiväkotikoti sekä kaupungin tilaohjelman mukainen julkinen asukaspuiston sisätila.

Palvelukortteleiden kaavoituksen ja jatkosuunnittelun lähtökohdaksi on lisäksi laadittu osana jatkoneuvotteluja kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma. Viitesuunnitelmassa esitetään jo varsin tarkasti eri asunto- ja muiden hankkeiden sijoittautuminen kortteleihin, hankkeiden kerrosalat, kerroskorkeudet sekä piha-, pysäköinti- ja pelastautumisratkaisut. Varausalueelle toteutettavan hankekokonaisuuden kokonaislaa-



juus on yhteensä noin 46 600 k-m². Viitesuunnitelmaan sisältyvät myös luonnosasteiset aluejulkisivu-, leikkaus- ja ilmaperspektiivikuvat.

Viitesuunnitelmassa palvelukorttelit on jaettu kahteen kortteliin. Pohjoisemman korttelin pohjoisosaan sijoittuu viisitoistakerroksinen huoneisto-hotelli sekä YIT:n asunohanke. Pohjoisimpaan kortteliin sijoittuvat lisäksi A-Kruunun ja NAL-asuntojen asunohankkeet sekä toinen YIT:n asunohanke. Kortteleiden väliin sijoittuu julkinen tapahtuma-aukio ("Jätjän aukio"), joka luo elävää kaupunkitilaa. Tapahtuma-aukioon rajautuvat pohjois-eteläsuunnan katutasossa kylätalo monine toimintoneen, päiväkotia ja arkkitehtikoulu Arkki sekä useita eri kivijalkaliikkeitä. Eteläisempään kortteliin sijoittuvat Saracon ja Asuntosäätiön asunohankkeet sekä kaksi YIT:n asunohanketta. Pysäköinti toteutetaan kortteleiden alueella pihakannen alaisina pysäköintilaitoksina. Hajapaikkoja sijoitetaan Atlantinkaaren maanpäälliseen pysäköintitaloon.

Lopullisen projektisuunnitelman ja sitä täydentävän viitesuunnitelman osalta kysymys on varauksensaajien antamasta sitovasta laatulupauksesta. Näin ollen myös nyt ko. kilpailualueen varauspäätökseen sisällytetään asiasta tarvittavat nimenomaiset ehdot.

Lopullinen projektisuunnitelma on liitteenä 3 ja kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma liitteenä 4.

Keskeisiä varausehtoja

Varauksensaajat ovat velvollisia hakuohjeen ehtojen mukaisesti kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueelle vastaisuudessa laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavat ja varauksensaajille luovutettavat tontit ja näitä palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset kokonaan valmiiksi hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, laadittavan asemakaavan muutoksen sekä varauspäätöksen ja lopullisten tontinluovutus sopimusten mukaisesti. Tällöin varauksensaajat ovat myös velvollisia noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan hakemaan kaikki luovutettavien tonttien toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Edelleen varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Lisäksi varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista varausalueelle muodostettavien tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, hallinnanjako-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Helsingin



kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista velvollisuuksista tai kustannuksista.

Muilta osin viitataan liitteenä 2 oleviin palvelukortteleiden varausehtoihin, liitteenä 5 olevaan hakuohjeeseen ja sen liitteisiin, liitteenä 6 oleviin Helsingin kaupungin yleisiin varausehtoihin, liitteenä 7 oleviin Jätkäsaaren alueellisiin lisäehtoihin, liitteenä 8 olevaan toimintaohjeeseen ja Hitas-asuntotuotannon osalta liitteenä 9 oleviin Hitas -tontinvarausehtoihin.

Kilpailualueelle muodostettavien tonttien luovutusmuodot sekä myytävien tonttien alustavat vähimmäismyyntihinnat

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavat vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit sekä hotellitontti tai näitä vastaava rakennusoikeus luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona luovutettavien tonttien alustava vähimmäismyyntihinta on asuinrakennusoikeuden osalta ja Hyväntoivonpuistoon rajautuvien tonttien osalta 1 300 euroa / k-m². Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona luovutettavien tonttien alustava vähimmäismyyntihinta on asuinrakennusoikeuden osalta ja Atlantinkatuun rajautuvien tonttien osalta 1 225 euroa / k-m². Hotellia varten luovutettavan tontin po. rakennusoikeuden alustava vähimmäismyyntihinta on 600 euroa / k-m² ja myytävillä tonteilla toteutettavien ns. kivijalkaliike, -myymälä, -päivittäistavarakauppa, -toimisto, -ravintola, -työ, -päiväkoti tai muiden vastaavien tilojen osalta rakennusoikeuden alustava vähimmäismyyntihinta on 550 euroa/k-m². Edellä esitetyt alustavat vähimmäismyyntihinnat perustuvat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun syksyllä 2018 hankkimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arviolausuntoon.

Edellä mainittujen tonttien lopulliset myyntihinnat niihin liittyvine hinnantarkistusmekanismeineen on tarkoitus vahvistaa kaupungin toimivaltaisen luottamusmieselimen toimesta ja ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon perustuen ennen tonttien myymistä. Näin ollen edellä esitetyt hinnat eivät menettelyn tässä vaiheessa ole kaupunkia sitovia, vaan kyse on hintaindikaatioista.

Välimuodon asuntotuotantona (Hitas II -omistusasuntotuotanto ja asunomisoikeusasuntotuotanto) ja valtion tukemana vuokra- ja nuorisotasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tontin vuokrauksen osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päät-



tämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Mainittujen tonttien vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Rakentamisen aikatauluista

Hakumenettelyn ja nyt tehtävän varauspäätöksen tavoitteena on palvelukortteleiden mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen.

Lopulliseen projektisuunnitelmaan sisältyvän aikataulu-, vaiheistus- ja rakentamisjärjestyskaavion mukaan kortteleiden ensimmäiset rakennushankkeet käynnistyisivät vuoden 2019 kolmannella tai viimeistään viimeisellä neljänneksellä ja kortteleiden viimeiset rakennushankkeet käynnistyisivät vuoden 2021 kolmannella tai viimeistään viimeisellä neljänneksellä. Tällöin edellytyksenä on kuitenkin, että kortteleiden toteuttamisen edellyttämä asemakaava on tullut lainvoimaiseksi viimeistään toukokuussa 2019, mitä voitaneen pitää haastavana tavoitteena. Tämä reunaehto huomioiden esitetään edelleen, että kortteleiden ensimmäiset rakennushankkeet valmistuisivat kesäkuuhun 2021 mennessä ja palvelukorttelit olisi kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi viimeistään kesäkuuhun 2023 mennessä.

Varausalueen kuvaus ja asemakaavatiedot

Jätkäsaaren palvelukortteleiden varausalue (kilpailualue) sijaitsee varsin keskeisellä paikalla Länsisataman kaupunginosassa rakennettavan Jätkäsaaren keskellä. Aluetta rajaavat pohjoisessa kokoojakatuna Länsisatamankatu, idässä ja etelässä rakennettava Hyväntoivonpuisto ja lännessä kokoojakatuna Atlantinkatu. Alue on vapautunut satamatoiminnoilta asuin- ja muuta rakentamista varten ja palvelee tällä hetkellä aluerakentamiseen liittyvien väli aikaisten toimintojen sijoituspaikkana.

Tällä hetkellä alueella voimassa oleva asemakaava on tavarasatamajalalta ja siten vanhentunut. Voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on lähipalveluille, asunnoille ja työpaikoille varattavaa aluetta. Kilpailualueen rakentaminen ja palvelukortteleiden hankekokonaisuuden toteuttaminen edellyttää näin ollen asemakaavan muuttamista.

Kilpailualueen kokonaispinta-ala on noin 1,4 hehtaaria. Kilpailualueen sijaintikartta on liitteenä 1.

Varauspäätöksen tarkentamisen tarpeellisuudesta

Hakuohjeen mukaisesti nyt tehtävää varauspäätöstä tulisi tarkentaa tonttikohtaisesti asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen. Kau-



punkkiympäristölautakunnalle esitetään kuitenkin, ettei varauspäätöksen vastaiselle tarkentamiselle ole tonttihintojen vahvistamista lukuun ottamatta tällä hetkellä tarvetta, sillä nyt tehtävä varauspäätös liitteineen sisältää jo varsin tarkat ja seikkaperäiset varausehdot, joita tukevat laadittu projektisuunnitelma ja kaavoituksen perustaksi laadittu viitesuunnitelma.

Varauspäätösesitys on valmisteltu yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön ja maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelun kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Outi Sääntti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 25976
outi.sääntti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Palvelukortteiden varausehdot
- 3 Projektisuunnitelma
- 4 Kaupunkirakenteellinen viitesuunnitelma
- 5 Hakuohje, 15.12.2016
- 6 Kaupungin yleiset varausehdot
- 7 Jätkäsaaren alueelliset lisäehdot
- 8 Toimintaohje, 25.5.2018
- 9 Hitas -tontinvarausten ehdot
- 10 Hakemusten arviointia koskeva muistio

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



05.03.2019

Asia/7

Varauksensaajat

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Muut hakumenettelyyn
osallistuneet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 10

Tiedoksi

Maka/Make/Berlin
Kanslia/Taso/Säntti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.02.2019 § 90