



26.02.2019

Asia/4

§ 83

Laajasalon ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailun kilpailuohjelma ja kilpailun järjestäminen

HEL 2019-000454 T 10 01 01 00

Reposalmentie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteenä 2 olevan Laajasalon Ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailun kilpailuohjelman
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntonttitiimin tiimipäällikön tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia, täydennyksiä ja tarkistuksia
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun järjestämään kilpailun

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja ote asemakaavaluonnoksesta
- 2 Kilpailuohjelma / Laajasalon Ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailu
- 3 Yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Laajasalon niin kutsutun Ratikkakorttelin asuntonttien hintakilpailun kilpailuohjelman hyväksymistä sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun oikeuttamista järjestämään kilpailu.



Kilpailuohjelma on liitteenä 2. Kilpailuohjelman liitteitä ei ole tämän esityksen liitteinä, vaan ne tulevat osaksi internetissä julkaistavaa kilpailuaineistoa.

Esityslistalla toisena asiana on Ratikkakorttelin kaavaluonnos.

Laajasalon Ratikkakortteli koostuu Kruunusilltoja palvelevasta varikosta, varikon ympärille ja osin päälle sijoittuvista asuntotonteista, pysäköintilaitoksesta ja kannen päällä olevista piha- ja puistoalueista.

Kilpailulla etsitään yhteistyökumppania mukaan kumppanuuskaavoitukseen ja asuntotonttien toteuttajaksi. Kyseessä on hintakilpailu.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tausta

Kaupunginvaltuusto päätti Kruunusillat-hankkeen toteuttamisesta elokuussa 2016. Kaupunginvaltuuston päättäessä hankkeesta, todettiin myös, että Kruunusillat-hanke tarvitsee varikon, sillä nykyisten HKL:n raitiovaunuvarikoiden kapasiteetti ei mahdollista Kruunusilltojen raitiovaunukaluston huoltoa ja säilytystä.

Varikon paikkavaihtoehtoja tutkittiin ennen Laajasalon Ratikka-korttelin arkkitehtuurikutsukilpailua ja asemakaavaluonnosta. Sijainniksi päätettiin Laajasalon Yliskylän Reposalmentien alue.

Ratikkakorttelin hankekokonaisuus käsiteltiin aluerakentamisen johtoryhmässä 4.5.2017. Johtopäätöksenä todettiin, että varikosta ja sitä ympäröivästä asutuksesta päädytään kehittämään hankekokonaisuutta, jossa varikon lisäksi varikon kattopihan ympärille toteutetaan asuntorakentamista.

Hankekokonaisuuden suunnittelun ja kaavoituksen pohjaksi päätettiin pitää arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailu pidettiin 6/2017 – 3/2018. Kilpailun voittajaksi valittiin Scapes-nimisen ehdotuksen tehnyt Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy erityisalojen suunnittelijoinen.

Asuntotonttien osalta valittiin vaihtoehdoksi sellainen malli, että niiden toteuttajia haetaan kilpailulla mukaan kumppanuuskaavoitukseen jo kaavaluonnoksen perusteella, jotta voidaan varmistua toteuttamiskelpoisesta lopputuloksesta myös asuntotonttien osalta.

Hankkeen kokonaisuukaataulu

Hanke on alkanut edellä mainitulla arkkitehtuurikutsukilpailulla, joka on päättynyt keväällä 2018. Arkkitehtuurikutsukilpailun voittajan kanssa viitteen suunnitelmaa on muokattu kevästä 2018 alkaen ja lopputuloksena



on siihen pohjautuva kaavaluonnos, joka on käsiteltävänä toisena asiana tällä samalla esityslistalla.

Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikelaitos (HKL) on käsitellyt varikohankkeen johtokunnassa tammikuussa 2019, jolloin se teki päätöksen hankkeen jatkosuunnitteluun ryhtymisestä. Viitesuunnitelma toimii varikon jatkosuunnittelun pohjana.

Asuntotontteja koskevan kilpailun ratkettua arviolta huhti-toukokuussa 2019 on tarkoitus aloittaa kumppanuuskaavoitus, jonka osana työstehtään paitsi asuntotontteja ja pysäköintilaitosta myös varikon tarkempaa hankesuunnitelmaa.

Kumppanuuskaavoituksena laadittava asemakaavaehdotus olisi tarkoitus käsitellä kaupunkiympäristölautakunnassa helmikuussa 2020. Samaan aikaan olisi tarkoitus päättää asuntotontteja ja pysäköintitonttia koskevasta esisopimuksesta.

Asemakaavan arvioitu käsittely kaupunginvaltuustossa olisi kesällä 2020. Samassa yhteydessä olisi tarkoitus HKL:n johtokunnan esityksestä päättää varikon hankesuunnitelmasta ja siihen liittyvästä kustannusarviosta.

Mahdolliset kaavaan liittyvät muutoksenhakuajat huomioiden varikon urakan on arvioitu alkavan 2023 ja valmistuvan alkuvuonna 2026.

Varikon kanssa samaan aikaan voidaan rakentaa varikosta erilliset kaksi asuntotonttia ja muut viisi asuntotonttia varikon valmistuttua. Kilpailuohjelman ehtojen mukaan asuntotonttien tulisi olla valmiita viimeistään 8 vuoden kuluttua varikon valmistumisesta. Tontit luovutetaan, kun tontin rakennustyöt aloitetaan.

Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Laajasalon Yliskylän Reposalmentien alueen luovutettavaksi kumppanuuskaavoituksella sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Nyt esitettävä kilpailumuoto on kilpailun valmistelun yhteydessä täsmäntynyt hintakilpailuksi. Menettely sisältää tästä huolimatta kuitenkin paljon ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn piirteitä, sillä kilpailun voittajan kanssa laaditaan yhteistyössä asemakaavaehdotusta ja asuntohankkeiden suunnitelmia muutoinkin. Erillistä laatuosiota ei kilpailuun sinänsä ole tarvetta eikä tarkoituksenmukaista sisällyttää, sillä kilpailu



ja kaavaluonnos pohjautuvat jo pidetyn arkkitehtuurikutsukilpailun viite-suunnitteluun.

Kaupunkiympäristölautakunnalla on hallintosäännön mukaan oikeus tehdä tarkistuksia kaupunginhallituksen päättämiin varausehtoihin. Tässä on kyse kilpailumuodon vähäisestä tarkistamisesta.

Rahoitus- ja hallintamuodot ja perheasuntovaatimus

Ratikkakorttelin rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa on arvioitu paitsi Laajasalon alueella laajemmin myös Ratikkakorttelin kustannus- ja toteutettavuusnäkökulmasta.

Arvioinnin tuloksena on päädytty siihen, että Ratikkakorttelissa ei todennäköisesti ole mahdollista toteuttaa valtion tukemaa vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantoa eikä Hitas-tuotantoa niiden edellyttämän kustannustason vuoksi.

Laajasalon Yliskylän alueen laajempi tarkastelu kuitenkin osoittaa, että alueellinen rahoitus- ja hallintamuotojen tasapaino voidaan saavuttaa muilla alueella suunnitteilla olevilla tonteilla.

Näillä perusteilla Ratikkakorttelin asuntotontit osoitetaan kokonaisuudessaan sääntelemättömään tuotantoon.

Ratikkakorttelin asuntotuotannosta vähintään noin 60 % tulisi kilpailuohjelman mukaan toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vuokra-asuntotuotantona. Omistusasuntotuotannon asuinpinta-alasta vähintään 40 % tulisi toteuttaa perheasuntoina.

Kilpailumuoto ja tonttien luovutusmuoto

Hintakilpailu rakentuu siten, että tarjoukset annetaan omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnan perusteeksi tulevana prosenttiosuutena. Omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien kauppahinnat määräytyvät siten prosenttiosuutena tontille toteutettavien asuntojen ja muiden tilojen yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Koska asuntotonteista osa voidaan ja todennäköisesti toteutetaankin vuokra-asuntotuotantona, ei edellä mainittua prosenttiperusteista hinnoittelua voida soveltaa tältä osin. Sen vuoksi vuokra-asuntotuotantona toteutettaville tonteille asetetaan ulkopuoliseen arvioon perustuvat kiinteät hinnat. Kiinteät hinnat tarkistetaan 2 % vuotuisella korolla vuodesta 2021 alkaen.

Vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien kiinteät hinnat ovat:



- asuintilat 600 euroa
- liiketilat, mikäli ne toteutetaan päivittäistavarakauppana 420 euroa
- muut liiketilat 310 euroa

Kaikki tontit on tarkoitus myydä. Ainoastaan vakiintuneen käytännön mukaisesti pysäköintitonttia ei myydä, vaan se vuokrataan pitkäaikaisesti.

Vaikka kyseessä on hintakilpailu, liittyy menettelyyn paljon suunnittelua. Suunnittelun pohjana on asemakaavaluonnos, jonka tavoiteltavaa lopputulosta viitesuunnitelma osaltaan havainnollistaa. Osana suunnittelua ja toteutusta on myös korttelitaide, johon asuntotonttien tulee investoida 7 euroa / kerrosneliometri.

Kilpailuohjelmassa on määritelty ne kaavaluonnoksen ratkaisut, joita voittaja voi jatkosuunnittelussa tutkia edelleen. Tietyt kokonaisuuden kaupunkikuvallista ilmettä ja laatutasoa määrittelevät kaavaratkaisut ovat sitovia.

Toteutusvastuut ja yhteisjärjestelyasiat

Ratikkakortteli koostuu varikkotontista, asuntotonteista, varikon keskellä sijaitsevasta pysäköintitontista sekä varikon ja pysäköintitontin päälle sijoittuvista yleisestä puistoalueesta ja asuntotonttien omista piha-alueista.

Varikon rakennuttajana toimii Helsingin kaupungin liikennelaitos –liikennelaitos (HKL). Varikkotontti rakennuksineen jää kaupungin (HKL:n) omistukseen ja hallintaan, ellei kaupunki myöhemmin toisin päättä.

Asuntotonttien ja niiden piha-alueiden sekä pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa kilpailun voittaja.

Korttelin keskellä olevan yleisen puistoalueen ja sen vieressä olevan kulkuyhteyden sekä luonnollisesti muiden yleisten alueiden toteutuksesta ja omistuksesta vastaa kaupunki.

Kilpailuohjelmaan on sisällytetty erinäisiä yhteisjärjestelyjä koskevia periaatteita sekä ehtoja. Tarkemmat yhteisjärjestely- ja vastaavat sopimukset / ehdot neuvotellaan varausaikana ja ennen lopullisia luovutuksia.

Varikon urakan yhteydessä tehtävät rakennustoimenpiteet, joista kaupunki vastaa

Ratikkakorttelin hybridisyydestä johtuen erinäisiä rakennustoimenpiteitä asuntohankkeita ja pysäköintilaitosta palvelevasti tulee tehdä jo varikon urakan yhteydessä.



26.02.2019

Ratikkakorttelin alue vaatii ensinnäkin todennäköisesti yhteistä pohjarakennusta.

Toiseksi kannen päällä kokonaan tai osittain olevien asuntorakennusten kuormat on huomioitava varikon rakenteissa (kuten kantava kansi varikon alueella) ja varikon urakan yhteydessä on rakennettava muut yhteiset rakenteet.

Lisäksi varikon urakan yhteydessä on mahdollisesti välttämätöntä tehdä asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen omia rakenteita varikon välittömässä läheisyydessä.

Edellä mainitut toimenpiteet ajoittuvat siis varikon rakentamisen ajankohtaan ja sitä ennen arviolta vuosille 2022 – 2025.

Tarpeellinen yhteinen alueellinen pohjarakennus, asuinrakennusten huomioiminen varikon rakenteissa, yhteisten rakenteiden sekä välttämättömiltä osin asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen omien rakenteiden rakentaminen ovat asuntotonttien näkökulmasta hyvin etupainotteisia investointeja.

Lisäksi toimenpiteitä voidaan pitää tarjoajien kannalta vaikeasti arvioitavina, sillä ne ovat pääosin osa varikon rakenteita ja asuntorakentamisen osuus (hyöty) niistä on etukäteen vaikeasti määriteltävissä. Täsmennyttömyys tarjouksen kohteessa olisi omiaan johtamaan riskin hinnoitteluun tarjouksissa.

Edellä mainituin perustein on päädytty siihen, että kaupunki vastaa mainituista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Näin hintakilpailun tarjouksen kohde on helpommin arvioitavissa tarjouksia laadittaessa.

Kilpailun aloitus ja kilpailuaika

Kilpailu on tarkoitus aloittaa heti, kun lautakunta on hyväksynyt kilpailuohjelman. Kilpailuaika on arviolta noin kaksi kuukautta päättyen siten arviolta huhtikuun puolella välissä.

Tonttien varaamisesta kilpailun voittajalle päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi



26.02.2019

Asia/4

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja ote asemakaavaluonnoksesta
- 2 Kilpailuohjelma / Laajasalon Ratikkakorttelin asuntotonttien hintakilpailu
- 3 Yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 61