



10

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen (Länsisatama, Jätkäsaari)

HEL 2016-013390 T 10 01 01 00

Atlantinkatu, Länsisatamankatu

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä 20. kaupunginosaan (Länsisatama) suunniteltuja Jätkäsaaren nk. palvelukortteleita koskevan ja liitteenä nro 1 olevan 15.12.2016 päivätyn hakuohjeen "Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely" ja järjestää po. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

Hakumenettely alkaa kiinteistölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasikirjojen jättämiseksi varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päättää oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn sekä sulkemaan ilmoittautujat pois menettelystä sen missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisäästeisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

Tiivistelmä

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn tarkoitus on neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit täyttävä alustavien konseptisuunnitelmien perusteella laadittava lopullinen projektisuunnitelma kilpailualueen toteuttamisen ja asemakaavan laatimisen perustaksi.

Kilpailualueelle (palvelukortteleihin) haetaan 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 hankkei-



den määrittely ovat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä lopullista projektisuunnitelmaa. Kilpailualueen kokonaislaajuus on arviolta noin 30 000 - 40 000 k-m², josta erimuotoista asuinrakennusoi-
keutta on arviolta enintään noin 35 000 k-m².

Hakumenettelyn päätteeksi kiinteistölautakunnalle esitetään kilpailualueen varaamista parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle eri yhteisöjen muodostamalle yhteenliittymälle (konsortiolle), joka osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoituksena ja toimii vastaisuudessa kilpailualueelle kaavoitettavien asuinrakennus- ja muiden tonttien toteuttajana.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeiden, rakennuttajien, eri kokoisten palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen yhteisöjen ja yritysten muodostamille yhteenliittymille (konsortioille). Lisäksi edellytetään, että konsortion osapuoliksi otetaan myös palveluiden ja/tai teknologioiden kehittäjiä sekä palvelu-, liike- ja/tai muiden alojen pienempiä ja/tai keskisuuria toimijoita.

Hakumenettely alkaa kiinteistölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Länsisataman Jätkäsaaresta alueen (jäljempänä ja edellä kilpailualue) kilpailulliseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden kokonaisuudelle (nk. palvelukorttelit). Edelleen varauspäättöksen 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 arviolta noin 30 000 - 40 000 k-m², josta asumista tulee olemaan arviolta enintään noin 35 000 k-m².

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



Hakumenettelyn tarkoitus ja järjestäjä

Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) tarkoitus on hakuohjeessa kuvatulla tavalla neuvottelujen kautta tuottaa parhaiten hakuohjeessa asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttävä alustavien konseptisuunnitelmien perusteella laadittava lopullinen projektisuunnitelma kilpailualueen toteuttamisen ja asemakaavan laatimisen perustaksi. Kyseessä on ensisijaisesti nimenomaan konseptikilpailu, ei arkkitehtuurikilpailu.

Kiinteistölautakunta varaa kilpailualueen jäljempänä kuvatulla tavalla parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle eri yhteisöjen muodostamalle yhteenliittymälle, konsortiolle (varauksensaaja), joka osallistuu kilpailualueen kaavoitukseen kumppanuuskaavoituksena ja toimii vastaisuudessa kilpailualueelle kaavoitettavien asuinkerrostalo- ja muiden tonttien toteuttajana.

Kilpailualue varataan siten, että ensi vaiheessa neuvottelujen päätteeksi siitä tehdään varauspäätös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle konsortiolle (varauksensaaja). Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen varauspäätöstä tarkennetaan tonttikohtaisesti vastuullisten toteuttajatahojen, rahoitus- ja hallintamuotojen, tonttien luovutusmuotojen ja -ehtojen, tonttien toteutus- ja luovutusaikataulujen ja muiden kaupungin määräämien tarpeellisten ehtojen osalta kuitenkin niin, että varauspäätöksen perustana ovat hakuohjeessa ja lopullisessa projektisuunnitelmassa asetetut ja ilmoitetut reunaehdot, ellei erikseen toisin sovita.

Hakumenettelyn pääkohdat ja tavoiteaikataulut

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla konseptisuunnitelmat kilpailualueen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy keskiviikkona 31.5.2017 klo 15.00. Näin ollen toimivien yhteenliittymien muodostamiseen ja konseptisuunnitelmien laadintaan on haluttu varata riittävästi aikaa.

Neuvotteluihin valitaan 1 - 2 parhaiten arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttänyttä konseptisuunnitelmaa/sen esittänyttä ilmoittautujaa (konsortiota). Ilmoittautujien on täytettävä muun muassa kilpailualueen hankkeiden toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusedellytykset.

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää arviolta elo-lokakuussa 2017.



Kiinteistölautakunta päättäneen varata arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella kilpailualueen parhaimman lopullisen projektisuunnitelman laatineelle taholle (konsortiolle) arviolta marras-joulukuussa 2017.

Kilpailualueen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos valmistellaan kaupungin ja valitun varauksensaajan yhteistyönä ns. kumppanuuskaavoituksena arviolta vuosien 2017 - 2019 aikana. Asemakaavoituksen edettyä ehdotusvaiheeseen tehtyä varauspäätöstä tarkennetaan edellä kuvatulla tavalla.

Kilpailualueen rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta vuoden 2019 aikana edellyttäen, ettei laadittavasta asemakaavan muutoksesta valiteta. Kilpailualueen rakentaminen on tarkoitus saattaa päätökseen arviolta vuoteen 2022 mennessä.

Kilpailualueen kuvaus ja asemakaavatiedot

Jätkäsaaren palvelukortteleiden kilpailualue sijaitsee varsin keskeisellä paikalla Länsisataman kaupunginosassa rakennettavan Jätkäsaaren keskellä. Kilpailualueita rajaavat pohjoisessa kokoojakatuna Länsisatamankatu, idässä ja etelässä rakennettava Hyväntoivonpuisto ja lännessä kokoojakatuna Atlantinkatu. Kilpailualue on vapautunut satamatoiminnoilta asuin- ja muuta rakentamista varten ja palvelee tällä hetkellä aluerakentamiseen liittyvien väliaikaisten toimintojen sijoituspaikkana.

Tällä hetkellä kilpailualueella voimassa oleva asemakaava on tavarasatama-ajalta ja siten vanhentunut. Voimassa olevassa osayleiskaavassa kilpailualue 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 2.

Ilmoittautujien suunnittelutehtävän sisällöstä ja hakuohjeessa asetetuista reunaehdoista

Yleistä

Hakuohjeen ehdot asettavat lähtökohtaisesti sitovat konseptisuunnitelmien ja lopullisten projektisuunnitelmien laatimista ohjaavat lähtökohdat ja ne toimivat hakumenettelyn perustana. Seuraavissa kappaleissa käydään pääpiirteittäin läpi hakumenettelyn tärkeimpiä reunaehdoja.

Konseptisuunnitelmat sekä jatkoneuvottelujen tuloksena laadittava lopullinen projektisuunnitelma tulee laatia koko kilpailualueelle. Kilpailualueelle haetaan 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 määrittely ovat keskeinen osa laadittavia konseptisuunnitelmia sekä lopullista projektisuunnitelmaa.

Suunnittelun sitovat lähtökohdat

Vähäiset poikkeamiset heti jäljempänä mainituista sitovista lähtökohdista voivat olla sallittuja, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asunto- tai palveluratkaisuja tai yleisesti suunniteltujen hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Hakuohjeen kohdassa 3.2 on tarkemmin nostettu esiin suunnittelua ohjaavia sitovia lähtökohtia ja tässä niistä esitellään periaatteellisesti tärkeimmät:

- Kilpailualueen ohjeellinen kokonaislaajuus on arviolta 30 000 - 40 000 k-m², josta erimuotoista asuinrakennusoikeutta on arviolta enintään noin 35 000 k-m². Tämän estämättä konseptisuunnitelmissa voidaan tutkia kokonaislaajuudeltaan suuremmankin hankekokonaisuuden toteuttamista edellyttäen, että hakuohjeen ehdot täyttyvät.
- Kilpailualueelle vastaisuudessa kaavoitettavien tonttien yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotannon osuus tulee olla noin 30 %, sääntelemättömän vapaarahoitteen asuntotuotannon osuus noin 50 %, josta enintään noin 35 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa ja valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus noin 20 %, josta noin puolet on toteutettava ns. pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet pitkän korkotuen nuoriso- ja/tai opiskelija-asuntotuotantona.
- Kilpailualueelle on suunniteltava ja toteutettava Hyväntoivonpuiston käyttäjiä palveleva julkinen asukaspuiston sisätila. Tilojen suunnittelu ja toteutus on tehtävä tiiviissä yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston kanssa. Tilakeskus sitoutuu vuokraamaan mainitut tilat määräaikaisella huoneenvuokrasopimuksella omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan hakuohjeen kohdasta 4.3. tarkemmin ilmenevällä tavalla.
- Kilpailualueelle suunniteltavien kortteleiden tehokkuus ja kerroskorkeus noudattelee lähtökohdiltaan aiempaa Jätkäsaareen jo toteutunutta 6 - 8 kerroksista korttelirakennetta. Kilpailualueen pohjoisosaan voidaan tutkia muuta rakennetta korkeampaa 12 - 14 kerroksista rakentamista.
- Kilpailualueelle tulee sijoittaa moderneja päivittäistavarakaupan ja noutomyynnin palveluita tai elintarvikkeiden markkinapaikkoja sekä



kahvila- ja/tai ravintolatoimintaa palvelemaan kilpailualueen asukkaita, Hyväntoivonpuiston käyttäjiä sekä muita kaupunkilaisia.

Esittelijä toteaa, että asuinrakennusoikeuden hallinta- ja rahoitusmuotojakaumasta on keskusteltu kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa ja mainittua jakaumaa voitaneen pitää tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon Jätkäsaareen jo toteutettujen ja varattujen asuntohankkeiden hallinta- ja rahoitusmuotojakauma. Edelleen esittelijä toteaa, että asukaspuiston sisätilan osalta mainitun tilan toteuttamiseen liittyvät ehdot vuokran määräytymisen periaatteineen ja tilaohjelmineen on käyty läpi yhdessä tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston kanssa.

Ilmoittautujilta edellytettävät konseptisuunnitelmat ja niiden sisältö sekä arviointi- ja valintakriteerit

Konseptisuunnitelmissa (ja lopullisissa projektisuunnitelmissa) on hakijan (konsortion) ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet):

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 päiväkotitoiminta, päivittäistavarakauppa, noutomyyntipalvelut, ravintola- ja kahvilapalvelut, majoituspalvelut, yhteiskäyttöauto- tai autonvuokrauspalvelut ja ylipäänsä erilaiset asumista 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 on myös huomioitava se, mitä hakuohjeen kohdassa 5.1 on 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.).

Konseptisuunnitelmien tulee sisältää kirjallinen kuvaus edellä mainituista seikoista (asetetuista tavoitteista). Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee esittää kuvaus kilpailualueelle suunnitellun hankekokonaisuuden rakentamisen perusratkaisuista sekä rakenteesta edellä mainittuna aksonometrisenä esityksenä. Konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tulee olla muotoilultaan 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.



Suunnitelmien arviointi ja ilmoittautujien valitseminen jatkoneuvotteluihin

Ilmoittautumisasiakirjat (konseptisuunnitelmat) ja lopulliset projekti-suunnitelmat arvioi paremmuusjärjestykseen kaupungin asiantuntijoista koostuva poikkihallinnollinen arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella edellä mainitut ja jatkoneuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit.

Ensi vaiheessa arviointiryhmä valitsee hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien perusteella jatkoneuvotteluihin 1 - 2 parhaiten asetetut tavoitteet täyttäneitä konseptisuunnitelman esittänyttä ilmoittautujaa (konsortiota). Konseptisuunnitelmista ilmenevää laatutasoa, esitettyä hankekokonaisuutta, hankkeiden toiminnallista sisältöä tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa enää heikentää.

Jatkoneuvottelujen keskeiset tavoitteet

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja sen nimeämät asiantuntijat. Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa neuvotteluihin valittujen esittämät konseptisuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopullinen projektisuunnitelma) ottaen huomioon hakuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit). Lopullinen projektisuunnitelma sisältää muun ohella asemakaavoituksen pohjaksi laadittavan kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman.

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun ohella kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien rakentamisen aloittamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupunkirakenteellisen viitesuunnitelman laadintaan ja sisältöön liittyviä kysymyksiä, tulevaan kaavoitusyhteistyöhön liittyviä kysymyksiä, kaupungin ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, yleisten ja muiden alueiden toteuttamiskatauluja, tulevien tonttien myynti- ja vuokraushintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdissaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa.

Hakumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen



Neuvottelujen päätteeksi valmistellaan ensi vaiheessa hakuohjeen mukaisesti kilpailualueen varauspäätös kumppanuuskaavoitusta varten parhaiten asetetut tavoitteet täyttävälle lopullisen projektisuunnitelman esittäneelle konsortiolle. Arviointiryhmä valitsee näin ollen hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella yhden toteuttajan (konsortion), jota esitetään kilpailualueen varauksensaajaksi ja vastaisuudessa muodostettavien tonttien toteuttajaksi.

Kilpailualueelle valitaan hakuohjeen mukaisesti siten ainoastaan yksi varauksensaaja (konsortio). Varauksensaaja olisi lisäksi velvollinen soveltuvien osin ja muun ohella noudattamaan hakuohjeen liitteenä olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja, hitas-asuntotuotannon osalta hitas-tontinvarauksen ehtoja ja Länsisataman Jätkäsaaren alueellisia lisäehtoja, ellei erikseen toisin sovita.

Lopullisesti kilpailualueen varaamisesta päättää hakuohjeen mukaisesti arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta. Kiinteistölautakunta voi seuraamuksittain päättää, että kilpailualue jätetään kokonaan tai osittain varaamatta.

Kilpailualueen toteutuksen lähtökohdat ja periaatteet

Kilpailualueen/sille vastaisuudessa muodostettavien tonttien toteuttamisen periaatteet

Kilpailualueen toteuttava konsortio olisi velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kokonaisvastuuperiaatteella kilpailualueelle vastaisuudessa laadittavalla asemakaavan muutoksella muodostettavat ja luovutettavat asuinkerrostalo-, toimitila-, liike-, palvelu- ja muut mahdolliset tontit, näitä palvelevat kannenalaiset ja/tai maanpäälliset pysäköintilaitokset, autopaikkatontit ym. kokonaan valmiiksi hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohteiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä varauspäätösten ja lopullisten luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja (konsortio) olisi myös velvollinen noudattamaan muun ohella hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä. Edelleen toteuttaja olisi velvollinen noudattamaan myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.

Kilpailualueen toteuttava konsortio vastaisi lisäksi kustannuksellaan kaikista kilpailualueelle muodostettavien tonttien ym. 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.



Kilpailualueelle vastaisuudessa muodostettavien tonttien myynti- ja vuokraushinnat sekä luovutuksen periaatteet

Sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan lähtökohtaisesti myymällä ne käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Po. tonttien/vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuinrakennusoikeuden hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, joka perustuu hankittuun ulkopuoliseen asiantuntija-arvioon.

Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien vähimmäishinta on 1 200 euroa/k-m². Myytävälle asuntotonteille toteutettavien ns. kivijalkaliike, -toimisto, -ravintola, -työ, -päiväkotit tai vastaavien tilojen rakennusoikeuden vähimmäishinta on 525 euroa/k-m².

Välimuodon asuntotuotantona (hitas-asuntotuotanto ja asumisoikeustuotanto) ja valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto ja pitkän korkotuen nuoriso- ja/tai opiskelija-asuntotuotanto) toteutettavat tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Mainittujen tonttien vuosivuokra määräytyy ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kilpailualueelle asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettavien mahdollisten muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien rakennusoikeuksien vähimmäishinnat ovat seuraavat: Päivittäistavara-kaupan ja sen yhteydessä sijaitsevien liiketilojen rakennusoikeus 470 euroa/k-m², hotellirakennusoikeus 525 euroa/k-m² ja toimistorakennusoikeus 570 euroa/k-m². Kilpailualueelle asemakaavan muutoksella vastaisuudessa muodostettavien mahdollisten muiden pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien luovutusmuodot on tarkoitus sopia neuvottelujen kuluessa.

Edellä esitetyt hinnat perustuvat kiinteistöviraston hankkimaan ja ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon. Arvio on esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa. Po. hinta-arvioita on edelleen tarkoitus täsmentää neuvottelujen aikana ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon ja esitettyyn suunnitteluratkaisuun perustuen niin, että lopulliset hinnat on sovittuna ennen kilpailun ratkaisemista eli varauspäätöksen tekemistä. Edellä mainittuja eri pääkäyttötarkoitusten mukaisten tonttien kauppahintoja tarkistetaan 1.1.2019 alkaen niiden nykyarvon säilyt-



tämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti.

Alustavat maaperä- ja rakennettavuustiedot

Kaupungin teettämien selvitysten mukaan kilpailualueen maaperä on pilaantunut aikaisemman käytön ja täyttötöiden seurauksena. Pilaantunut maaperä on tarkoitus kunnostaa rakentamisen yhteydessä.

Kilpailualueesta on 9.11.2016 tehty kiinteistöviraston geoteknisen osaston toimesta geotekninen rakennettavuusselvitys. Po. selvityksen mukaan kilpailualue on pääosin mereen maata läjittämällä rakennettua täyttöaluetta. Mainitun selvityksen perusteella kilpailualueelle rakennettavat rakennukset ja pihakansi perustetaan paaluilla, pääosin porattavilla teräsputkiपालuilla.

Hakumenettelyn suuntaaminen sekä menettelyyn osallistumisen edellytykset

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

Konsortiolla (ilmoittautujalla) tulee 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 kelpoisuus-edellytykset). Ilmoittautujan on esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuus-edellytyksistä (esim. referenssit laajuudeltaan, toiminnoiltaan ja sisällöllisesti vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) arviointiryhmälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi



15.12.2016

To/10

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Kilpailualueen sijaintikartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta

Otteet

Ote
Länsisatamaprojekti

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1