



2

Kohtuuhintaista kerrostalo-kehittämishanketta koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin myynnistä (Mellunkylä, Kivikko, tontti 47350/1 ja Laajasalo, Yliskylä, tontti 49076/16)

HEL 2016-004755 T 10 01 01 00

Paukkulantie 2, Gunillantie

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää Kohtuuhintaista kerrostalo-kehittämishanketta koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47350 asuinrakennusten tontin (A) 1 (pinta-ala 8 167 m², os. Paukkulantie 2) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi liitteenä 1 olevan parhaimman lopullisen projektisuunnitelman (Projektisuunnitelma 16.3.2017) tehneen Basso Building Systems Oy:n (Y-tunnus 2228778-6) ehdolla,

että varauksensaaja sitoutuu noudattamaan mainitun tontin tai siitä muodostettavien tonttien osalta varausehtoina liitteessä 2 mainittuja toteuttamista koskevia ehtoja ja vuokrasopimuksen lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päättää Kohtuuhintaista kerrostalo-kehittämishanketta koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49076 asuinkeuhkotontin (AK) 16 (pinta-ala 6 400 m², os. Gunillantie) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajiksi ja toteuttajiksi liitteenä 3 olevan parhaimman lopullisen projektisuunnitelman (Troglodyyttien kristallipalatsi 23.2.2017) yhdessä tehneet Kojamo Oyj:n (entinen VVO Yhtymä Oyj) (Y-tunnus 0116336-2) ja SSR Uusimaa Oy:n (Y-tunnus 2720076-6) ehdolla,

että kukin varauksensaaja sitoutuu osaltaan noudattamaan mainitun tontin tai siitä muodostettavien tonttien osalta varausehtoina liitteessä 4 mainittuja toteuttamista koskevia ehtoja ja vuokrasopimuksen/kauppa-
kirjan lisäehtoja ja

että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitusta tontista muodostettavan myytävän tontin osalta ehdotuksessa C mainitut myyntiehdot ja että Kojamo Oyj sitoutuu noudattamaan mainittuja myyntiehtoja.



C

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan myymään ehdotuksessa B mainitusta tontista muodostettavan asuntotontin Kojamo Oyj:lle (Y-tunnus 0116336-2) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun ja muuten seuraavin ehdoin:

1

Tontille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

2

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava ennen tontin rakentamisen aloittamista, kuitenkin viimeistään 30.9.2018, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidentystä.

3

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan kaupungille.

4

Tontin kauppahinta perustuu vähintään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 1907 vastaavaan asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 675 euroa/k-m². Kauppahinta määräytyy tällöin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on kuitenkin oikeus korottaa edellä mainittua kauppahinnan määräytymisen perusteena olevaa rakennusoikeuden yksikköhintaa (euroa/k-m²) ja siten myös kauppahintaa, mikäli tontin käyvästä arvosta hankittu asiantuntijan arviolausunto sitä edellyttää/hankitut asiantuntijoiden arviolausunnot sitä edellyttävät.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa edellä mainituissa tapauksissa oikeus periä kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainitulla tavalla



määritettävä rakennusoikeuden yksikköhinta vähintään luvulla 19,07 (3/2016, ind. 1907).

Tontin kauppahinta määräytyy siten, että tontin kauppahinta on vähintään tontille asemakaavassa tai tonttijaon muutoksessa merkitty asuinrakennusoikeuden määrä (k-m²) kerrottuna edellä mainitulla tavalla määritettävällä asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla (euroa/k-m²).

Kauppahintaa määritettäessä myös porrashuoneet luetaan kerrosalaan.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa samoin periaattein kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahintaa ei peritä tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia ylityksiä lukuun ottamatta).

Lisäksi kaupungilla on oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa varauspäätöksen liitteenä 4 olevien ehtojen mukaisesti.

Mikäli kaupunki myöntää perustellusta syystä edellä esitettyyn kauppakirjan allekirjoittamiseen ja kauppahinnan suorittamisen määräaikaan pidennystä, ostaja on velvollinen suorittamaan edellä esitettyin perusteiden määrättyväälle kauppahinnalle sen nykyarvon säilyttämistä varten laskettavan ja kauppahintaan lisättävän kolmen (3) prosentin vuotuisen koron alkuperäistä määräaikaan seuraavasta päivästä kaupan tekemiseen asti.

Tässä kohdassa mainittu tontin kauppahinta ja po. korko lasketaan kaupantekohetkellä tiedossa olevan tai edellä mainitulla tavalla kohdassa määritellyn tontin kauppahinnan perusteella.

5

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

Myytävän tontin tulee valmistua kokonaisuudessaan kahden vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta lukien, kuitenkin viimeistään



30.9.2020, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä mainittuun määräaikaan pidennystä.

Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on sen loppukatselmuksessa hyväksynyt tontin kaikki asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

6

Muilta osin tontin kiinteistökaupassa noudatetaan varauspäätöksen liitteenä 4 olevia ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan tekemään myytävästä tontista joko kiinteistökaupan esisopimuksen ja sen perusteella kauppakirjan tai tekemään suoraan kauppakirjan sekä mainittuihin luovutusasiakirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia sekä hyväksymään niiden ehdot.

D

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään tarvittaessa ehdotuksessa C mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja/tai kauppakirjaan muutoksia ja tarkistuksia sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt po. tonttia koskevat myyntiehdot.

E

Kiinteistölautakunta päättää todeta, että tontti 47350/1 esitetään varattavaksi ja luovutettavaksi Basso Building Systems Oy:lle ja tontti 49076/16 yhteisesti Kojamo Oy:lle (Y-tunnus 0116336-2) ja SSR Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2720076-6) tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 14.9.2016 päättyneessä Kohtuuhintaista kerrostalo-kehittämishanketta koskevassa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä, joten muut menettelyssä saadut hakemukset (alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat) mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheita toimenpiteisiin.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Hakumenettelyn järjestäminen ja kehittämishankkeen tarkoitus

Helsingin kaupunki järjesti 3.5. - 14.9.2016 Mellunkylän Kivikon asemakaavan muutokseen nro 11860 merkittyä asuinrakennusten tonttia (A)



47350/1 ja Laajasalon Yliskylän asemakaavan muutokseen nro 12228 merkittyä asuinkerrostalotonttia (AK) 49076/16 koskevan Kohtuuhintaista kerrostalo-kehittämishanketta koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn).

Kohtuuhintainen kerrostalo-kehittämishankkeen tarkoituksena on pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina. Hanke on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -kokonaisuutta. Kaikki laadittu tieto tulee olla avointa ja raportoitavissa olevaa. Tavoitteena on siten osaltaan lisätä kaupungin oman organisaation ja rakennusalan eri toimijoiden kustannustietoutta ja -osaamista, joka luo edellytyksiä kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi tulevaisuudessa. Hanke toteutetaan yhteistyössä Rakennusteollisuus RT ry:n ja Rakli ry:n kanssa.

Asemakaavan muutos nro 11860, asemakaavan muutos nro 12228 ja hakuohje ovat liitteinä 5 - 7.

Kaksi hakualuetta ja alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat

Hakuohjeessa oli kaksi hakualuetta siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuului Mellunkylän Kivikon tontti 47350/1 (hakualue 1) ja toiseen hakualueeseen Laajasalon Yliskylän tontti 49076/16 (hakualue 2). Hakijoille oli mahdollista laatia alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat (ilmoittautumisasiakirjat) yhdelle tai kahdelle hakualueelle.

Rahoitus- ja hallintamuodot

Hakuohjeen mukaan hakualueille 1 ja 2 voidaan toteuttaa sääntelemätöntä omistus- tai/ja vuokra-asuntotuotantoa enintään noin 50 % hakualueen rakennusoikeudesta. Vähintään noin 50 % kunkin hakualueen rakennusoikeudesta tulee olla hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa. Hakualueille 1 ja 2 on mahdollista tehdä tarvittaessa mainittujen rahoitus- ja hallintamuotojen edellyttämät tonttijaot tonttien vuokrausta ja myyjäjä varten.

Asuntojen hintojen ilmoittaminen

Hakijoiden tuli alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassaan esittää hintakontrolloidun asuntotuotannon osalta asuntojen hintapuite eli asunto-osakkeiden korkein sallittu keskimääräinen velaton huoneistoneliömetrihintaa (euroa/as-m²), jolla hakija sitoutuu myymään hintakontrolloidut asunnot. Hintapuitteen tuli sisältää kaikki asuntojen rakentamis- ja muut kustannukset.



Hintakontrolloitujen omistusasuntojen hintapuitteelle tulee ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto. Lopullisen hintapuitteen vahvistaa tämän jälkeen kiinteistöviraston asunto-osaston päällikkö. Myös hintapuitteen lopullisen hyväksynnän tulee tapahtua ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Hintakontrolloitujen asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla asunto-osaston antamien ohjeiden mukaisesti.

Sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien asuntojen myyntihintaa/vuokraa ei säännellä. Hakijan tuli kuitenkin alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassa esittää oma arvionsa mahdollisten sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavien asunto-osakkeiden velattomasta keskimääräisestä myyntihinnasta (euroa/as-m²) sekä mahdollisten sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskimääräisestä kuukausivuokrasta (euroa/as-m²/kk).

Mahdollisuus kaavasta poikkeamiseen ja arvioitu kustannusvaikutus

Tonteille suunniteltavien hankkeiden tulee lähtökohtaisesti olla toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa muuttamatta. Hakijalla on kuitenkin mahdollisuus esittää alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassa poikkeamia asemakaavasta ja sen määräyksistä sekä muista rakentamista koskevista määräyksistä, mikäli ne parantavat suunniteltujen hankkeiden kohtuuhintaisuutta, elinkaarialoutta, kaupunkikuvallisia ominaisuuksia, asuntoratkaisuja tai yleisesti hankkeiden toteutuskelpoisuutta.

Mikäli hakija hyödynsi edellä esitettyä mahdollisuutta, poikkeamiset oli esitettävä yksilöidysti alustavassa viite- ja konseptisuunnitelmassa perusteluineen. Perusteluissa tuli samalla esittää poikkeamien arvioitu kustannusvaikutus (euroa/as-m²) ja mihin arvio perustuu.

Hakumenettelyn tarkoitus ja saapuneet hakemukset

Hakumenettelyn tarkoitus on alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja neuvottelujen kautta tuottaa molemmille hakualueille lopulliset projektisuunnitelmat (1 lopullinen projektisuunnitelma/hakualue) ja löytää tonteille varauksensaajat, jotka toimivat jatkossa myös tonttien toteuttajina. Neuvotteluihin valitaan kunkin hakualueen osalta yksi parhaiten hakuohjeen mukaiset arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) kokonaisarvioinnin perusteella täyttänyt alustava viite- ja konseptisuunnitelma / sen esittänyt ilmoittautuja. Kokonaisarvioinnissa painotetaan hankkeen kokonaistaloudellisuuteen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä tekijöitä.



Hakijoiden tuli toimittaa alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhdelle tai kahdelle hakualueelle 14.9.2016 klo 15.00 mennessä.

Hakemukset avattiin arviointiryhmän toimesta 15.9.2016. Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman jättivät Lehto Asunnot/Rakennuskartio Oy, Basso Building Systems Oy, Kojamo Oyj (entinen VVO Yhtymä Oyj)/SSR Uusimaa Oy, VRP Etelä-Suomi Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Fira Oy/VVO Oyj ja Lemminkäinen Talo Oy.

Hakumenettelyssä saatiin siten kaikkiaan seitsemän hakemusta (alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa), joista tontin 47350/1 (hakualue 1) osalta kolme hakemusta ja tontin 49076/16 (hakualue 2) osalta neljä hakemusta.

Neuvotteluihin valitseminen kokonaisarvioinnin perusteella

Arviointiryhmä arvioi alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien paremmuusjärjestyksen sen perusteella, kuinka ansiokkaasti suunnitelmat täyttivät kokonaisarvioinnin perusteella hakuohjeen mukaiset arviointi- ja valintakriteerit (hakuohjeen kohta 3.3). Kokonaisarvioinnissa painotettiin hankkeen kokonaistaloudellisuuteen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä tekijöitä.

Suoritettuna arvioinnin perusteella jatkoneuvotteluihin päätettiin kutsua tontin 47350/1 osalta Basso Building Systems Oy (jäljempänä myös Basso) ja tontin 49076/16 osalta yhteisesti SSR Uusimaa Oy (jäljempänä myös SSR) ja Kojamo Oy (jäljempänä myös Kojamo, entinen VVO Yhtymä Oyj).

Basso Building Systems Oy:n esittämä ratkaisu on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja ympäristöään hyvin täydentävä. Ehdotuksessa on monia laatudetaljeja, asuntojen hintapuite on hyvin kohtuullinen ja ehdotuksen hinta-laatu-suhde on erinomainen. Rakentamisprosessin virtaviivaistaminen ja siitä saatavat kustannushyödyt on ehdotuksessa viety erityisen pitkälle.

SSR Oy:n ja Kojamo Oyj:n suunnitelma on kaupunkikuvallisesti näyttävä ja mieleenpainuva ehdotus. Ulko- ja sisätilojen kokonaisuus on elämyksellinen ja rikas. Suunnitelmassa on paljon asumiseen liittyviä laatu- ja tekijöitä ja asukkaille on jätetty valinnanvapautta. Erityisesti näiden ansiosta hinta-laatu-suhde nousee korkeaksi. Ratkaisu antaa hyvät lähtökohdat suunnitelman jatkokehittämiseen.

Basso ilmoitti myyvänsä hintakontrolloidut vapaarahoitteiset omistus-asunnot hakuohjeen määrittelemään hintapuitteeseen keskimäärin 3 390 euroa/as-m² sekä tarkoituksena olevan myydä sääntelemättömät asunnot asuntotyypeittäin samalla hinnalla kuin hintakontrolloidut asun-



not. Hakuohjeen mukaisesti sääntelemättömien asuntojen myyntihintaa ei kuitenkaan säännellä, ja ne voidaan myydä ilman asukasrajoituksia.

SSR ilmoitti myyvänsä hintakontrolloidut asunnot hintapuitteeseen 3 738 euroa/as-m² + erityisratkaisujen hinnoittelut (erillisWC 2-3 h +k, 4 000 euroa; löylyhuone-/saunaelementti, 3 500 euroa; kodinhoitoyksikön kalustesarja, 2 000 euroa; pyykinpesukone, yksiön kaappisänky, 3 000 - 6 000 euroa) ja Kojamo vuokraavansa sääntelemättömät vuokra-asunnot keskimääräiseen hintaan 19,50 euroa/as-m²/kk.

Basson hinta oli kaikista hakijoista edullisin. SSR:n ja Kojamon hinta oli hakijoista edullisimpia, erityisesti ottaen huomioon suunnitelman laadukkuus sekä hinta-laatu-suhde. Molempien suunnitelmat arvoitiin haakualueilla myös parhaiksi ja kehittämiskelpoisimmiksi.

Arviointimuistio on liitteenä 8.

Neuvottelut ja lopulliset projektisuunnitelmat

Kaupungin ja mainittujen osallistujien välillä on neuvoteltu ja saatettu alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Samalla on neuvoteltu osallistujien kanssa päätösehdotuksista ilmevät tonttien varausehdot ja myytävän tontin osalta myyntiehdot.

Tämän vuoksi neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Basso Building Systems Oy (Y-tunnus 2228778-6) toteuttaa Mellunkylän Kivikon tontille 47350/1

- hintakontrolloituja vapaarahoitteisia omistusasuntoja noin 2 700 k-m² ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja noin 2 700 k-m² sekä monikäyttötiloja vähintään 100 k-m² eli yhteensä 5 400 + 100 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka (vuokrauserusteita koskeva erillinen esitys, klk 9.3.2017, 119 §).

Vastaavasti neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Kojamo Oyj (Y-tunnus 0116336-2) ja SSR Uusimaa Oy (Y-tunnus 2720076-6) toteuttavat yhteisesti Laajasalon Yliskylän tontille 49076/16 tai siitä tonttijaolla muodostettaville tonteille asuntoja seuraavasti:

- SSR Uusimaa Oy toteuttaa muodostettavalle vuokratontille (suunnitelman mukainen talo B) hintakontrolloituja vapaarahoitteisia omistusasuntoja 5 291 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2080 saakka (vuokrauserusteita koskeva erillinen esitys, klk 9.3.2017, 119 §).



- Kojamo Oyj toteuttaa muodostettavalle myytävälle tontille (suunnitelman mukainen talo A) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 5 948 k-m², ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

Tontti esitetään myytäväksi ja myyntiehdot esitetään tässä yhteydessä kaupungin toimivaltaisen elimen (kaupunginhallitus) vahvistettavaksi (päättösehdotus C). Yhtiön esitetään ostavan tontin vähimmäiskauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 675 euroa/k-m² (ind. 1907). Tontin kauppahinta on arviolta noin 4 miljoonaa euroa. Lisäksi esitys sisältää kaupungille oikeuden korottaa esitettyä kauppahintaa, mikäli tontin käyvästä arvosta hankittu asiantuntijan arviolausunto sitä edellyttää/hankitut asiantuntijoiden arviolausunnot sitä edellyttävät.

Hakumenettelyn ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Nyt esitetään kiinteistölautakunnan päätettäväksi hakumenettelyn ratkaiseminen ja tonttien varaaminen tontin 47350/1 osalta Basso Building Systems Oy:lle ja tontin 49076/16 osalta yhteisesti Kojamo Oyj:lle ja SSR Uusimaa Oy:lle.

Hakualue 1 on rakentamiskelpoinen arviolta elokuussa 2017.

- Tontille on haettava rakennuslupaa viimeistään 31.8.2017.

- Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentamisen alkaa viimeistään 31.12.2017. Tontin tulee valmistua kokonaisuudessaan viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta eli 31.12.2019.

Hakualue 2 on rakentamiskelpoinen arviolta 2017, ja sinne talot toteutetaan muodostettaville tonteille vaiheittain seuraavasti:

- Ensimmäisenä toteutettavalle tontille (talo A, Kojamo) on haettava rakennuslupaa viimeistään 31.3.2018.

- Ensimmäisenä toteutettavan tontin kauppakirja tulee allekirjoittaa ja rakentaminen alkaa viimeistään 30.9.2018. Tontin tulee valmistua kokonaisuudessaan viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta eli 30.9.2020.

- Toisena toteutettavalle tontille (talo B, SSR) on haettava rakennuslupaa viimeistään 30.9.2018.

- Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tulee allekirjoittaa ja rakentaminen alkaa viimeistään 31.3.2019. Tontin tulee valmistua kokonaisuudessaan viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta eli 31.3.2021.



Kohtuuhintainen asuminen on tällä hetkellä pääkaupunkiseudun kansainvälisen kilpailukyvyyn suurimpia haasteita. Se on ollut myös Helsingissä yksi vilkkaimmista rakennusalan puheenaiheista viime vuosina. Tässä viitekehyksessä hakumenettelyyn jätettyjen ehdotusten pientä lukumäärää voitaneen pitää yllätyksenä ja hienoisena pettymyksenä. Arviointiryhmän mukaan hakumenettely (kilpailu) ei tuottanut sellaista asumisen uutta innovaatiota, jolla kokonaisvaltaisesti ja yksinkertaisesti ratkaistaisiin hakumenettelyssä asetettu kova haaste ja tavoite.

Hakumenettelyyn jätetyt alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat olivat kuitenkin pääasiassa korkeatasoisia ja esittivät monipuolisen kirjon kohtuuhintaisen asumisen ratkaisuja. Hakumenettely onnistui tältä osin tavoitteessaan. Ehdokkaita arvioitiin ja voittajat valittiin kokonaistaloudellisen arvioinnin perusteella, jossa hinnan osuus painottui.

Hakumenettelyssä löytyi joitakin yleisiä ratkaisuja kohtuuhintaisuuteen ja monia ratkaisuja, jotka eivät ole suoraan monistettavissa. Menettelyn tavoitteena eivät toisaalta olleet pelkästään monistettavat ratkaisut, vaan löytää keinoja laadukkaaseen kohtuuhintaiseen rakentamiseen. Ehdotuksissa kohtuuhintaisuutta parantavia ja asumisen laatua nostavia keinoja olivat mm. hiottu rakentamisprosessi, tilansäästö monitiloilla, monipuoliset yhteistilat, erityyppiset asuntoon liittyvät ulkotilat, tilaelementit ja asukkaiden valinnanvapaus asunnon sisäisissä tilaratkaisuissa.

Hakumenettelyn perusteella on siten saatu kaupunkikuvallisesti ja muutoin korkeatasoiset sekä lisäksi kohtuuhintaiset suunnitelmat, joihin tonttien toteuttaminen tulee perustumaan. Lisäksi kaupunki tulee saamaan tonteista myyntihintana noin 4 miljoonaa euroa sekä vuokratonttien osalta vuokratuloa. Kilpailun voidaan siten katsoa hyvin täyttäneen Kohtuulliselle kerrostalo-kehittämishankkeelle asetetut suunnittelu-, kehittämis-, hinta- ym. tavoitteet.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 09 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lopullinen projektisuunnitelma (tontti 47350/1)
- 2 Varausehdot (tontti 47350/1)
- 3 Lopullinen projektisuunnitelma (tontti 49076/16)
- 4 Varausehdot (tontti 49076/16)



20.4.2017

- | | |
|---|------------------------------|
| 5 | Asemakaavan muutos nro 11860 |
| 6 | Asemakaavan muutos nro 12228 |
| 7 | Hakuohje 3.5.2016 |
| 8 | Arviointimuistio |

Muutoksenhaku

- | | |
|-----------------|---|
| Kohdista A ja B | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta |
| Kohdista C - E | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano |

Otteet

- | Ote | Otteen liitteet |
|--|--|
| Basso Building Systems Oy,
kohdasta A | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| VRP Etelä-Suomi Oy, kohdasta
A | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| Lemminkäinen Talo Oy, kohdas-
ta A | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| Kojamo Oy, kohdasta B | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| SSR Uusimaa Oy, kohdasta B | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| Fira Oy, kohdasta B | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| VVO Oyj, kohdasta B | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| Rakennuttajatoimisto HTJ Oy,
kohdasta B | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| Rakennuskartio Oy, kohdasta B | Oikaisuvaatimusohje, kiinteistöla-
takunta
Liite 8 |
| Kaupunginhallitus
Kv/to | |