

Perustelumuistio

Asuinkortteleiden 10600 ja 10601 varaaminen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä varten

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata Kalasataman Verkkoosaaren asemakaavaluonnokseen merkityt suunnitellut korttelit 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen päätöksessä mainituin ehdoin.

Päätöksen mukaan tontit (AK) 10600/10 ja 13 (yhteensä asuintilat 10 500 k-m², liiketilat 500 k-m²) varattiin vapaarahoitteiseen Hitas I-ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varattiin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä hakumenettely) ohjelman sekä tonttien varauksensaajien valintaperusteet ja valitsemaan tonttien varauksensaajat.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 27.6.2013 (365 §) hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä 6 olevan hakuohjeen: "Kalasataman Verkkoosaaren eteläosan asuinkortteleita 10600 ja 10601 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 27.6.2013" ja järjestää mainituilla kortteilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiseen varattua aikaa. Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn sekä sulkemaan ilmoittautujat 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 noudattamatta jättämisen perusteella.

Hakumenettelyssä kokeiltiin tavanomaisiin laatukilpailuihin nähden kevennettyä ja vuorovaikutteista tontinluovutusmenettelyä, jossa tonteista kiinnostuneita pyydettiin toimittamaan tonttien suunnittelua ja toteutusta koskevat alustavat projektisuunnitelmat määräaikaan (15.10.2013) mennessä.

Hakuehtojen mukaan alustavien projektisuunnitelmien laadun perusteella jatkoneuvotteluihin valitaan 1-4 hakijaa. Jatkoneuvotteluiden tavoitteena puolestaan oli alustavien projektisuunnitelmien kehittäminen

lopulliseen muotoon sekä saavuttaa neuvottelutulos tonttien luovutukseen ja toteutukseen liittyvistä ehdoista. Lopulliset projektisuunnitelmat toimivat alueen asemakaavan jatkosuunnittelun sekä tonttien suunnittelun ja rakentamisen pohjana.

Hakumenettelyn käynnistäminen

Kiinteistölautakunnan hyväksymän hakuohjeen mukainen hakumenettely käytiin 27.6. – 15.10.2013 välisenä aikana. Hausta ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä tonttiosaston kotisivuilla (www.hel.fi/kv/tontti). Lisäksi kilpailusta tiedotettiin vielä erikseen rakennusliikkeitä ja rakennuttajia.

Ilmoittautuneiden hyväksyminen menettelyyn (osallistumisoikeus)

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnattiin ensisijaisesti rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä täyttämään hakuohjeessa asetetut edellytykset.

Ilmoittautujalla tuli olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan vähintään 10 000 k-m²:n suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujan oli pyydettäessä esitettävä selvitys yleisistä kelpoisuusedellytyksistä (esim. referenssit vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta) ennakkohyväksynnän osalta kilpailun sihteerille ja muutoin arviointiryhmälle. Edelleen ilmoittautujalta edellytettiin, että tämä on huolehtinut yhteiskuntavelvoitteistaan.

Ilmoittautumisesta ja menettelyyn osallistumisesta ei hakuohjeen ehtojen mukaisesti makseta mitään korvausta.

Ilmoittautumisasiakirjojen toimittaminen

Ilmoittautumismenettely jakautui kahteen toteutusalueeseen, joista toinen on suurkortteli 10600 ja toinen meren rantaa sijoittuva terassitalokortteli 10601. Hakijalla oli mahdollisuus ilmoittautua vain toiseen valitsemaansa toteutusalueeseen tai molempiin toteutusalueisiin.

Ilmoittautuminen tapahtui toimittamalla alustava projektisuunnitelma sen toteutusalueen/niiden toteutusalueiden osalta, johon hakija ilmoittautuu. Alustavat projektisuunnitelmat tuli toimittaa 15.10.2013 klo 15.00 mennessä.

Kaupunki on pidättänyt itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä alustavat projektisuunnitelmat.

Menettelyn ehtojen mukaan kaupunki ei vastaa mistään osallistujille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämän alustavan projektisuunnitelman tai mikäli niitä ei päätetä toteuttaa myöhemminkään sel-

laisenaan tai muutettuna, tai mikäli kaupunki päättää 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 noudattamatta jättämisen perusteella.

Ilmoittautuneiden valitseminen neuvotteluihin

Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin kummankin korttelin 10600 ja 10601 osalta yhteensä viisi hakemusta, jotka sisälsivät hakuohjeissa edellytetyn alustavan projektisuunnitelman. Tämän lisäksi yksi hakemus ei sisältänyt vaadittua suunnitelmaa, joten sitä ei otettu jatkotarkasteluun mukaan. Hakemuskuoret avattiin arvosteluryhmän toimesta 16.10.2013. Alustavan projektisuunnitelman jättivät Hartela Yhtiöt Oy, NCC Rakennus Oy, Skanska Talonrakennus Oy yhteistyökumppaninaan Sato-Rakennuttajat Oy, VVO Yhtymä Oyj yhdessä Lemminkäinen Oyj:n kanssa, Westpro cc Oy ja YIT Rakennus Oy.

Alustavien projektisuunnitelmien arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat toimistopäällikkö Sami Haapanen (kv/to), johtava kiinteistölakimies Martti Tallila (kv/to), projektinjohtaja Hannu Asikainen (KK), projektipäällikkö Tuomas Hakala (ksv), arkkitehti Salla Hoppu (ksv) sekä projektinjohtaja Juha Lahti (HKR).

Alustavien projektisuunnitelmien arviointi suoritettiin kokonaisarvointina seuraavin keskeisin kriteerein:

- Kaupunkikuvalliset ratkaisut ja arkkitehtoninen laatu sekä niiden varmistaminen
- Älykkääseen kaupunkirakentamiseen liittyvät ratkaisut ja tavoitteet
- Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut
- Asuntorakentamisen kehittäminen ja innovatiiviset asumisen ratkaisut
- Rakentamisen perusratkaisut
- Hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus
- Muut mahdolliset kehittämisteemat

Suoritetun arvioinnin perusteella neuvotteluihin valittiin korttelin 10600 osalta YIT Rakennus Oy (jäljempänä myös YIT) ja Skanska Talonrakennus Oy/Sato-Rakennuttajat Oy (jäljempänä myös Skanska ja Sato) sekä korttelin 10601 osalta Westpro cc Oy (jäljempänä myös Westpro).

./..

Arviointiryhmän muistio on esityslistan liitteenä 7.

Neuvottelut

Kiinteistöviraston tonttiosasto ja muu arviointiryhmä on vuoden 2014 aikana käynyt YIT:n, Westpron ja Skanskan/Saton kanssa jatkoneuvottelut. Neuvotteluissa alustavia projektisuunnitelmia on täydennetty ja kehitetty. Suunnitelmien kehittäminen on ollut muun ohella tarpeen eri projektisuunnitelmissa esitettyjen suunnitteluratkaisujen yhteensovittamiseksi sekä hankkeiden taloudellisten reunaehtojen toteutumisen

varmistamiseksi. Edelleen neuvotteluiden pohjalta on laadittu ehdotus tonttien keskeisiksi luovutusehdoiksi.

YIT:n ja Westpron kanssa on neuvotteluissa saavutettu tulos, johon nyt käsiteltävä ja jäljempänä tarkemmin selostettu esitys perustuu. Skanskan osalta neuvottelut ovat vielä kesken.

Hakumenettelyn ratkaiseminen YIT:n (tontti 10600/7) ja Westpron osalta (tontti 10601/1)

Lopulliset projektisuunnitelmat ja kerrosalamäärät

YIT on laatinut suunniteltua tonttia 10600/7 vastaavan alueen osalta lopullisen projektisuunnitelman Terassitalo 1 (31.10.2014). Suunnitelman mukaan tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistus-asuntoja vähintään 8 800 k-m² ja liiketilaa (kr) vähintään 500 k-m², joissa määrissä ei ole huomioitu tehtyjä porrashuonevähennyksiä, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Westpro on puolestaan laatinut suunniteltua tonttia 10601/1 vastaavan alueen osalta lopullisen projektisuunnitelman Portus (31.10.2014). Suunnitelman mukaan tontille toteutetaan vapaarahoitteisia omistus-asuntoja vähintään 18 000 k-m² ja liiketilaa (kr, li) vähintään 500 k-m², joissa määrissä ei ole huomioitu tehtyjä porrashuonevähennyksiä, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita. Mainitusta rakennusoikeudesta voidaan kuitenkin toteuttaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enintään 3 000 k-m². Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Nyt puheena olevan esityksen kohteena oleville tonteille on tarkoitus siten toteuttaa asuinkerrosalaa 26 800 k-m² ja liiketilaa 1 000 k-m² (ilman porrashuonevähennyksiä). Kokonaisuudessaan Verkkosaaren eteläosaan toteutetaan arviolta asuinkerrosalaa 58 600 k-m² ja liiketilaa 1 800 k-m².

Kiinteistökaupan esisopimuksissa ja tonttien luovutusasiakirjoissa veloitetaan noudattamaan mainittuja lopullisia projektisuunnitelmia ja niiden ilmentämää laatutasoa. Mainitut projektisuunnitelmat ovat esittelijällä nähtävänä lautakunnan kokouksessa.

Kiinteistökaupan esisopimukset ja keskeiset ehdot

YIT:n ja Westpro:n kanssa on neuvoteltu niille varattavaksi esitettäviä toteutusalueita (tontteja) koskevat liitteinä 2 – 3 olevat kiinteistökaupan esisopimukset ehtoineen.

Kiinteistökaupan keskeiset ehdot koskevat muun muassa lupien hakemista, kauppakirjan allekirjoittamista, kauppahinnan ja mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymistä ja maksamista, ostajan toteutusvelvollisuutta ja määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

Projektisuunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa ja suunnitelmat tulee hyväk-

syttää tontin ja / tai sen kunkin toteutusvaiheen osalta kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ennen rakennusluvan hakemista.

Ostaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella tontin täysin valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään kuntoon esisopimuksen, hakuohjeen (tarjouspyynnön), lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja laadittavan asemakaavan muutoksen sekä myöhemmin laadittavan tontin varauspäätöksen ja kiinteistön kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys ostajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi ostaja on velvollinen noudattamaan tontin ja / tai kunkin sen toteutusvaiheen toteutuksessa vähintään lopullisessa projektisuunnitelmassa ilmoitettuja ja kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, kuten esimerkiksi ostajan toteutettavaksi ilmoittamia asuin- ja liiketilojen kerrosalamääriä ja kannenalaisia pysäköintiratkaisuja sekä kaupungin ilmoittamia perheasunto- ja rakennusten energiatehokkuusvaatimuksia, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus pidättäytyä tontin myynnistä ja periä ostajalta sopimussakkoa esisopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Tonttien 10600/7 ja 10601/1 kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määräytyminen

Tontin 10600/7 kauppahinta esitetään määräytyvän siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 900 euroa / k-m² ja liikerakennusoikeuden 500 euroa / k-m².

Mainituissa rakennusoikeuden yksikköhinnoissa on huomioitu muun muassa lopullisen projektisuunnitelman Terassitalo 1:ssä esitetyn suunnitelman rakentamisesta (rakennuksen muoto ja tehottomuus) tontille aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset kauppahintaa alentavana tekijänä.

Tontin 10601/1 kauppahinta esitetään määräytyvän siten, että asuinrakennusoikeuden yksikköhinta on 1 000 euroa / k-m² ja liikerakennusoikeuden 500 euroa / k-m².

Mainituissa rakennusoikeuden yksikköhinnoissa on huomioitu muun muassa rantamuurin rakentamisesta, meren päälle rakentamisesta ja pysäköintilaitoksen rakentamisesta meren pinnan tasoon ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät etupainotteiset investoinnit sekä pelastautumisesta aiheutuvista porrashuoneratkaisuista tontille aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset kauppahintaa alentavana tekijänä.

Kauppahintaa peritään kaikissa tapauksissa vähintään tontin kaavakarttaan merkityn pääkäyttötarkoitusten mukaisten kerrosalamäärien (rakennusoikeuden) perusteella ottaen kuitenkin huomioon ns. porrashuonevähennys. Tämä tarkoittaa, ettei kauppahintaa peritä kaikissa

kerroksissa porrashuoneen 20 k-m² ylittävältä osin. Mainittu ehto perustuu siihen, että asemakaavojen laatimiskäytäntö on muuttunut hakumenettelyn aikana siten, että pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalamäärään lasketaan mukaan porrashuoneet kokonaisuudessaan aikaisemman 20 k-m²:n (tai 15 k-m²) sijasta.

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa rakennusoikeuden ylitysten perusteella ja asuntojen myyntihintojen perusteella.

Muutoin kauppahinnan määräytymisessä noudatetaan aikaisempaa vakiintunutta käytäntöä.

Tonttien 10600/7 ja 10601/1 kauppahinnan maksamisen ja toteuttamisen määräajat (vaiheistaminen)

Ostaja on velvollinen hakemaan tontin ensimmäiselle toteutusvaiheelle rakennuslupaa viipymättä sen jälkeen, kun lopullisen projektisuunnitelman perusteella laadittava asemakaavan muutos nro 12284 on tullut lainvoimaiseksi.

Tontin 10600/7 ensimmäisen toteutusvaiheen tulee käsittää asema-kaavan mukaista asuinrakennusoikeutta vähintään 4 350 k-m² ja tontin 10601/1 vähintään 2 500 k-m².

Tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa (tontin 10601/1 osalta rakennuslupa ja vesilain mukainen lupa) on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Kauppa on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista.

Tontti myydään yhdellä kaupalla yhteisesti määräosin ostajan perustamille ja / tai määräämille yhtiöille, jotka laativat keskenään tontista hallinnanjakosopimuksen. Hallinnanjakosopimus tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kaupungille tontin 10600/7 osalta enintään kolmessa osassa ja tontin 10601/1 osalta enintään neljässä osassa seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajan perustamille ja / tai määräämille yhtiöille kauppakirjan allekirjoituksin ehdolla, että tontin kauppahinnasta on maksettu ensimmäistä toteutusvaihetta vastaava kauppahinnan osa ja että kaupungin hyväksi perustetaan tonttiin kiinteistöpanntioikeus maksamattoman kauppahinnan suorittamisen vakuudeksi.

Ostaja on velvollinen suorittamaan tontin loppukauppahinnan kaupungille tontin rakentamisen etenemisen mukaan siten, että kauppahinta

on kunkin toteutusvaiheen osalta maksettu ennen kyseisen toteutusvaiheen varsinaiseen talonrakentamiseen ryhtymistä.

Kauppahinta tulee edellä mainitusta riippumatta olla kokonaisuudessaan maksettu tontin 10600/7 osalta kolmen (3) vuoden kuluessa ja tontin 10601/1 osalta seitsemän (7) vuoden kuluessa tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontti 10600/7 voidaan toteuttaa enintään kolmessa ja tontti 10601/1 enintään neljässä toteutusvaiheessa.

Tontin 10600/7 ensimmäisen toteutusvaiheen (vähintään 4 350 k-m²) ja tontin 10601/1 (vähintään 2 500 k-m²) rakentamisen tulee alkaa viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun tonttien rakentamisen ensimmäistä toteutusvaihetta koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Tontin 10600/7 tulee valmistua viiden (5) vuoden kuluessa ja tontin 10601/1 yhdeksän (9) vuoden kuluessa ensimmäisen toteutusvaiheen rakentamisen alkamisesta.

Esitys hakumenettelyn ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta

Hakuohjeen mukaisesti lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.

Tämän vuoksi kiinteistölautakunnalle esitetään, että lautakunta päättää valita hakumenettelyn perusteella varauksensaajaksi tonttia 10600/7 vastaavan alueen osalta parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Terassitalo 1" tehneen YIT Rakennus Oy:n ja tonttia 10601/1 vastaavan alueen osalta parhaimman lopullisen projektisuunnitelman "Portus" tehneen Westpro cc Oy:n päätösehdotuksissa mainituin ehdoin.

Esitettyjä tonttien rakennusoikeuden yksikköhintoja (tontti 10600/7 asuinrakennusoikeus 900 euroa/k-m² ja liiketila 500 euroa/k-m² sekä tontti 10601/1 asuinrakennusoikeus 1 000 euroa/k-m² ja liiketila 500 euroa/k-m²) ja siten määräytyviä kauppahintoja voidaan pitää hinnaltaan hyväksyttävänä ottaen huomioon edellä mainitut tonteille aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset kauppahintaa alentavana tekijänä, laaditut arviolausunnot tonttien markkina-arvoista ja niiden vaihteluvälistä, alueen tonttien vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet.

Edellä mainitun perusteella voidaan arvioida, että tontin 10600/7 kauppahinta on noin 7 milj. euroa ja tontin 10601/1 kauppahinta on noin 16 milj. euroa ottaen huomioon porrashuonevähennykset (myöskään mahdollista lisäkauppahintaa ei ole huomioitu). Esityksen mukaan kaupunki saa siten mainittujen tonttien osalta kauppahintaa arviolta yhteensä noin 23 milj. euroa. Lisäksi kaupunki tulee saamaan kauppahintaa tonttien 10600/1-6 osalta (vuokratontit pois lukien).

Johtosäännön mukaan tontin myymisestä päättäminen kuuluu kiinteistölautakunnan toimivaltaan kauppahinnan ollessa enintään 2 milj. euroa, kaupunginhallituksen toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 2 milj. euroa ja enintään 10 milj. euroa sekä kaupunginvaltuuston toimivaltaan kauppahinnan ollessa yli 10 milj. euroa.

Tonttien varauksensaajiksi esitettävät osallistujat täyttävät myös ha-kuohjeessa edellytetyt kelpoisuusvaatimukset.

Lopuksi esittelijä toteaa, että tonttia 10600/7 vastaava alue esitetään varattavaksi ja myytäväksi YIT Rakennus Oy:lle ja tonttia 10601/1 vas-taava alue Westpro cc Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöil-le taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 15.10.2013 päättyneessä Ka-lasataman Verkkosaaren eteläosan ilmoittautumis- ja neuvottelumenet-telyssä, joten muut kilpailussa saadut hakemukset (alustavat projekti-suunnitelmat) eivät mainittujen tonttien osalta anna tällä kerralla aihetta toimenpiteisiin.

Skanskan kanssa käytävien neuvotteluiden tilanne

Skanska Talonrakennus Oy:n/Sato-Rakennuttajat Oy:n osalta neuvot-telut ovat vielä kesken. Neuvoteltava kokonaisuus on erittäin laaja kä-sittäen yhteensä kuusi asuinkerrostalotonttia (10600/1-6), joiden ra-kennusoikeus on yhteensä noin 31 800 k-m². Näistä tonteista yhteensä noin 7400 k-m² tulisi toteutettavaksi Hitas-omistus-asuntotuotantona ja muu asuinrakennusoikeus sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona. Neuvottelutuloksen saavuttaminen edellyttää muun muassa nykyistä tarkempia suunnitelmia ja laskelmia asemakaavassa tontteihin 10600/1, 3 ja 4 rajoittuvaksi osoitetun kanavan toteutuksesta, toteutuksen vastuurajoista sekä kanavan vaikutuksista myytävien tont-tien hinnoitteluun. Tonttien 10600/1-6 varaamista koskeva asia on tar-koitus saattaa kiinteistölautakunnan käsittelyyn viipymättä, kun vielä vaadittavat lisäselvitykset ovat valmistuneet ja neuvottelutulos on saa-vutettu.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12284

Kaupungin ja osallistujien kesken on laadittu kumppanuuskaavoitukse-na lopullisten projektisuunnitelmien perusteella liitteenä 1 oleva Verk-kosaaren eteläosan asemakaavan muutosehdotus nro 12284, johon kortteleiden toteuttaminen perustuu.

Mainittu asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus saattaa marras-kuun 2014 aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi.

Lopuksi

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyrkii kehittämään uusia tontinluovutus-tapoja perinteisten hinta- ja laatukilpailujen rinnalle. Nyt käsiteltävä il-moittautumis- ja neuvottelumenettely on osa tätä kehitystyötä. Tonttien suuresta määrästä, yleisten alueiden ja tonttien rakentamiseen liittyvien

yhtymäkohtien, projektisuunnitelmissa esitettyjen suunnitteluratkaisujen yhteensovittamisen sekä kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi menettely on osoittautunut haastavaksi. Saatujen projektisuunnitelmien perusteella ja neuvottelujen kuluessa Verkkosaaren eteläosan kaavaluonnosta on kuitenkin onnistuttu kehittämään siten, että asuinrakennusoikeuden määrä on kasvanut noin 13 000 k-m². Myös kaavaratkaisuja on kehitetty merkittävästi aiempaa toteutuskelpoisemmiksi. Tätä voidaan pitää asetettujen asuntotuotanto- ja maanmyyntitavoitteiden kannalta positiivisena. Lopullisesti asemakaavan hyväksymisestä päättää aikanaan kaupunginvaltuusto.

Tonttiosaston tarkoituksena on kehittää ilmoittautumis- ja menettelyä jatkossa ja hyödyntää nyt saatuja kokemuksia tulevaisuudessa järjestettävien vastaavien menettelyiden valmistelussa.