



02.05.2016

Kaj/3

## § 427

### Alueen varaaminen kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten Jakomäen keskiosasta

HEL 2016-003220 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata liitteestä 1 ilmenevät Suurmetsän Jakomäessä sijaitsevat alueet (liitteessä alueet 1 ja 2) kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta:

- vähintään noin 70 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja / tai asumisoikeusasuntotuotantona.

- enintään noin 30 % voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja / tai valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona

2

Varausalueelle toteutettavien asuntojen asuntujakauman tulee olla monipuolinen alueen markkinatilanne huomioiden.

3

Varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit hyväksyy tonttiosaston osastopäällikkö.

4

Varauksensaajan valitsee kiinteistölautakunta erillisellä päätöksellä samassa yhteydessä, kun Jakomäen keskiosan kehittämishanketta koskeva hankintapäätös tehdään.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia yleisiä varausehtoja.

6

Sen lisäksi, mitä liitteessä 2 on määrätty kaupungin oikeudesta päättää varaus kesken varausajan, on kaupungilla oikeus päättää varaus myös



sen seurauksena, että varauksensaajan kanssa myöhemmin tehtävä Jakomäen keskiosan kehittämistä koskeva hankintasopimus (kehitysvaiheen allianssisopimus tai toteutusvaiheen allianssisopimus) päättyy mainitussa sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

Samalla kaupunginhallitus päätti, että kiinteistölautakunta oikeutetaan edellä mainitun lisäksi tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkistuksia ja täydennyksiä.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Yleiset varausehdot

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 28.1.2016 (27 §) oikeuttanut kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen toteutusta projektiallianssina.

Hankintalain näkökulmasta kyse on neuvottelumenettelystä, jossa Jakomäen keskiosan kehittämistä varten valitaan yksi neuvotteluihin kutsutuista tarjoajista tai tarjoajaryhmittymistä. Tämän kanssa solmitaan niin sanottu kehitysvaiheen allianssisopimus. Tarjoajien tai tarjoajaryhmittymien tulee jättää lopulliset tarjouksensa toukokuussa 2016.

Jakomäen keskiosan kehittämishanke jakautuu toisaalta alueen suunnittelua ja julkista rakentamista koskevaan kaksivaiheiseen hankintamenettelyyn ja toisaalta kaavamuutoksen myötä tulevaan asuntotuotantoon ja sitä koskevaan varaukseen.

Tulevia asuntotontteja koskeva varaus on tarkoituksenmukaisinta saattaa päätöksentekoon siten, että varauksen ehdot ovat tarjoajilla tiedossa jättäessään julkista hankintaa koskevan lopullisen tarjouksensa. Va-



02.05.2016

Kaj/3

rauksensaajan valinta jätettäisiin puolestaan kiinteistölautakunnan päättäväksi. Tällöin julkista hankintaa ja varauksensaajaa koskevat päätökset tehtäisiin luontevasti samassa yhteydessä.

## Esittelijän perustelut

### Tausta ja julkisen hankinnan valmistelu

Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen lähtökohtana on viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus-, laajennus- tai uudisrakennushankkeella sekä asuntojen rakentaminen vapautuville tonteille. Sijainti- ja varausaluekartta on liitteenä 1.

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 28.1.2016 oikeuttanut kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelevaan Jakomäen keskiosan kehittämishankkeen toteutusta projektiallianssina. Menettelyssä tilaaja hankkii hankintalain mukaisella neuvottelumenettelyllä ryhmittymän ensivaiheessa kehittämään alueen suunnitelmia sekä jatkovaiheessa rakentamaan palvelurakennuksen yhteistoiminnassa tilaajan kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskus on valmistellut hanketta yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston ja nuorisosiainkeskuksen kanssa. Hankkeen valmistelun aikana on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunginkanslian ja liikuntaviraston kanssa.

Yhteistyöstä kiinnostuneet ryhmittymät ovat jättäneet tilaajalle osallistumishakemukset, joiden perusteella tilakeskuksen päällikkö on päättänyt valita neuvottelumenettelyyn kolme ryhmittymää.

Hankintamenettely on edennyt siihen vaiheeseen, että neuvottelumenettelyyn valittujen kunkin kolmen ryhmittymän kanssa on pidetty sopimusneuvottelut. Valintaprosessiin kuuluvat kehitystyöpajat on pidetty maalisi- ja huhtikuussa.

Alustava lopullisten tarjousten jättämiseksi varattu aika on 20.5.2016. Tämän jälkeen kiinteistöviraston tilakeskus valmistelee varsinaisen hankintapäätöksen, joka on tarkoitus viedä kiinteistölautakunnan päättäväksi kesäkuussa 2016.

### Hankintasopimukset

Neuvottelumenettelyssä valikoituvan ryhmittymän kanssa tehdään hankintapäätöksen perusteella ensivaiheessa niin sanottu kehitysvaiheen allianssisopimus.



Kehitysvaiheen jälkeen tilaaja päättää erikseen toteutusvaihetta koske-  
vasta julkisesta hankinnasta, jonka perusteella laaditaan toteutusvai-  
heen allianssisopimus.

Kehitysvaiheen on arvioitu päättyvän vuoden 2018 lopussa ja toteutus-  
vaiheen alkavan heti tämän jälkeen. Kehitysvaiheen sopimus päättyy,  
kun tilaaja (kaupunki) päättää tehdä toteutusvaiheen allianssisopimuk-  
sen.

#### Nykyinen asemakaava ja kaavamuuotos

Varausalue jakaantuu kahteen osaalueeseen.

Varausalueen eteläosa (alue 1) muodostuu tontista 41200/17. Voimas-  
sa olevan asemakaavan nro 10983 mukaan tontti kuuluu yleisten lähi-  
palvelurakennusten korttelialueeseen (YL).

Varausalueen pohjoisosa (alue 2) on osa tonttia 41218/1. Voimassa  
olevan asemakaavan nro 11588 mukaan tontti kuuluu opetustoimintaa  
palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YO).

Muun muassa varausaluetta koskien on vireillä Jakomäen keskiosan  
asemakaavan muutos. Suunniteltu kaavamuuotosalue ilmenee liitteestä  
1. Varausalueen osalta suunnitteilla on tonttien kaavoittaminen asunto-  
tonteiksi. Tonteille kaavoitettaisiin enimmillään arviolta 500 asuntoa.

#### Varauksensaaja

Hankintamenettely on edennyt siihen vaiheeseen, että neuvottelume-  
nettelyyn valittujen kunkin kolmen ryhmittymän kanssa on pidetty sopi-  
musneuvottelut. Valintaprosessiin kuuluvat kehitystyöpajat pidetään  
maalis- ja huhtikuussa.

Alustava lopullisten tarjousten jättämiselle varattu aika on 20.5.2016.

Jotta tarjoajilla olisi mahdollisimman tarkat tiedot ja varmuus asunto-  
tonttien varaamisesta ja varausehdoista, esitetään varaus vietäväksi  
tältä osin päätettäväksi kaupunginhallitukseen jo etukäteen ennen tar-  
jousten jättämiselle varattua määräaikaa.

Varauksensaajan valinta esitetään jätettäväksi kiinteistölautakunnan  
päättäväksi samassa yhteydessä, kun julkista hankintaa koskeva  
asia viedään kiinteistölautakunnan päätettäväksi. Siten varauksensaaja  
valittaisiin myöhemmin.

#### Varausaika

Varausajan esitetään jatkuvan 31.12.2018 saakka. Esitetty varausaika  
on sama, jonka julkisen hankinnan kehitysvaiheen on arvioitu kestävän.



## Rahoitus- ja hallintamuoto

Liitteestä 1 ilmenevä alue esitetään varattavaksi pääasiassa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja / tai asumisoikeusasuntotuotantoon (vähintään noin 70 %). Varausalueelle osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta sallitaan kuitenkin toteutettavan enintään noin 30 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja / tai valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona.

Tavoitteena on Jakomäen rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistaminen.

## Asuntojakauma

Hankkeessa ei katsota tarkoituksenmukaiseksi asettaa tarkkaa perheasuntovaatimusta. Vaihtelevaa asuntojakaumaa esitetään tavoiteltavan sen sijaan joustavammalla ehdolla, jonka mukaan varausalueen asuntojakauman tulee olla monipuolinen alueen markkinatilanne huomioon ottaen.

## Yhteistyökumppanit

Varauksensaajalla tulee olla mahdollisuus valita asuntotuotannon toteuttajiksi yhteistyökumppaneita. Yhteistyökumppanit esitetään tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi.

## Muut varausehdot

Varauksen päättämistä koskevat vakiintuneet yleiset varausehdot. Tämän lisäksi on kuitenkin tarkoituksenmukaista, että varaus voitaisiin päättää myös siinä tapauksissa, että hankintasopimus (kehitysvaiheen allianssisopimus tai toteutusvaiheen allianssisopimus) päätetään. Tällöin julkista hankintaa ja varausta pystyttäisiin tarvittaessa käsittelemään kokonaisuutena.

Hankintasopimuksen päättämisperusteista ja -tilanteista sovitaan hankintasopimuksessa.

Varauksessa esitetään muutoin noudatettavaksi vakiintuneita yleisiä varausehtoja.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

## Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



02.05.2016

Kaj/3

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 172

HEL 2016-003220 T 10 01 01 00

Jakomäenaukio 5 ja Huokotie 3

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi liitteestä 1 ilmenevät Suurmetsän Jakomäessä sijaitsevat alueet (liitteessä alueet 1 ja 2) kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta:

- vähintään noin 70 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja / tai asumisoikeusasuntotuotantona.

- enintään noin 30 % voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja / tai valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona

2

Varausalueelle toteutettavien asuntojen asuntojakauman tulee olla monipuolinen alueen markkinatilanne huomioiden.

3

Varauksensaajan mahdolliset yhteistyökumppanit hyväksyy tonttiasaston osastopäällikkö.

4



02.05.2016

Kaj/3

Varauksensaajan valitsee kiinteistölautakunta erillisellä päätöksellä samassa yhteydessä, kun Jakomäen keskiosan kehittämishanketta koskeva hankintapäätös tehdään.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia yleisiä varausehtoja.

6

Sen lisäksi, mitä liitteessä 2 on määrätty kaupungin oikeudesta päättää varaus kesken varausajan, on kaupungilla oikeus päättää varaus myös sen seurauksena, että varauksensaajan kanssa myöhemmin tehtävä Jakomäen keskiosan kehittämistä koskeva hankintasopimus (kehitysvaiheen allianssisopimus tai toteutusvaiheen allianssisopimus) päättyy mainitussa sopimuksessa tarkoitetulla tavalla.

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle lisäksi, että kiinteistölautakunta oikeutetaan edellä mainitun lisäksi tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkistuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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