



26.11.2014

Kaj/8

## § 366

### Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun järjestäminen

HEL 2014-008155 T 10 03 09

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan

A

järjestämään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellisesta tontista nro 2 ja sillä olevasta Bunkkeri-rakennuksesta tontteineen sen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi järjestettävän toteutuskilpailun liitteenä 1 olevan alustavan hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti.

B

myymään ja luovuttamaan A-kohdassa tarkoitetun kilpailun voittajalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen liitteenä 1 olevan hankekuvauksen 4-luvun mukaisesti ja seuraavin vähimmäismyyntihinnoin:

- asuinrakennusoikeus 900 euroa/k-m<sup>2</sup>
- liikuntatilojen rakennusoikeus 300 euroa/k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat 500 euroa/k-m<sup>2</sup>
- maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus 0 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Esitetyt vähimmäismyyntihinnat on sidottu virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukutasoon 1909 (elokuu 2014). Kauppahinta määräytyy myyntihetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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



26.11.2014

Kaj/8

- 1 Alustava hankekuvaus
- 2 Liikuntatilojen tilaohjelma
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kilpailualueen kartta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Jätkäsaaren Bunkkeri-rakennuksesta ehdotetaan järjestettäväksi toteutuskilpailu, jonka tavoitteena on löytää Jätkäsaaren maamerkkirakennukselle uusi omistaja. Kilpailun voittajan tulee kehittää ja suunnitella Bunkkeriin monipuolinen tilakokonaisuus ja toteuttaa kaupungin tarvitsemat liikuntatilat annettuun määräaikaan 31.5.2019 mennessä kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti edullisella tavalla.

Kaupunki sitoutuu tekemään koulujen liikuntatiloista ja uimahallista vuokrasopimuksen liikuntaviraston ja opetusviraston käyttöön vähintään 20 vuodeksi. Tarvittava asemakaavamuutos tehdään mahdollisuuksien mukaan toteuttamiskilpailun rinnalla ajan säästämiseksi. Uimahalli ja liikuntatilat suunnitellaan liikuntaviraston hyväksymän liitteenä 2 olevan tilaohjelman mukaisesti.

Kilpailun yhdeksi lähtökohdaksi ehdotetaan vahvistettavaksi eri käyttötarkoitusten rakennusoikeudelle vähimmäisyksikköhinnat, joita soveltaen kiinteistölautakunta oikeutetaan myymään kilpailun voittajalle suunnittelun lopputuloksena syntyvä kokonaisuus.

Sijaintikartta kohteesta on liitteenä 3 ja kilpailualueen kartta liitteenä 4.

## Esittelijän perustelut

Jätkäsaarella olevan sataman entisen kappaletavaravaraston, Bunkkerin, muuttamista uuteen käyttöön on selvitetty vuodesta 2000 lähtien useissa vaiheissa. Selvitystöiden ollessa käynnissä Bunkkeria ympäröivät rakennushankkeet ovat lähteneet toteutumaan. Bunkkeria ympäröivä rakennuskanta tulee kokonaisuudessaan valmistumaan vuoteen 2019 mennessä jättäen hyvin rajalliset työmaatilat Bunkkeriin tehtäville toimenpiteille. Koska kaupungin oma käyttö rajoittuu tulevaisuudessa vain rakennuksen alimpiin kerroksiin, muulle rakennukselle on etsittävä uusi käyttötarkoitus ja sille yksityinen toteuttaja.

Aluerakentamisen johtoryhmä ja Elinkeinopoliittinen neuvottelukunta ovat käsitelleet Bunkkeria kevään 2014 aikana. Tehtyjen päätösten



mukaisesti kiinteistövirasto on yhdessä eri hallintokuntien kanssa ryhtynyt valmistelemaan Bunkkerin kiinteistön myyntiin, asemakaavamuutokseen ja kaupungin liikuntatilojen toteuttamiseen vuokrahankkeena tähtäävää toteutuskilpailua. Toteutuskilpailu on tarkoitus saada käyntiin syksyn 2014 aikana, jotta Jätkäsaaren koulujen tarvitsemat liikuntatilat valmistuvat ennen koulujen käyttöönottoa vuonna 2019.

Kilpailulla etsitään toteuttajaa kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti, toiminnallisesti ja aikataulullisesti sekä kaupunkikuvallisesti toteuttamiskelpoiselle ratkaisulle Jätkäsaaren maamerkin uudeksi käytöksi. Kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat alustavasti arvioineet, että Bunkkeriin (nykyisellään noin 38 800 m<sup>2</sup>) on mahdollista toteuttaa asumista noin 20 000 k-m<sup>2</sup> ja muuta kerrosalaa (mm. liikuntatilat, uimahalli ja kaupallisia palveluita) noin 16 000 k-m<sup>2</sup>.

Osa Bunkkerin ylemmistä kerroksista voidaan purkaa liikuntatilojen ja asuinrakentamisen tieltä. Rakentamisen lopulliseen määrään vaikuttavat erityisesti pysäköintipaikkojen ratkaisut sekä asuinkerrosten muotoilu ja massoittelu.

Kilpailun yhtenä ehtona tulee olemaan velvoite liikuntatilojen toteuttamisesta 31.5.2019 mennessä. Aikataulu perustuu Jätkäsaaren peruskoulun rakentamisaikatauluun, joka talousarviossa 2014 on ajoitettu vuosille 2018 - 2019. Väestöennusteet tukevat tätä aikataulua. Koulujen yhteyteen ei ole budjetoitu eikä kaavoitettu omia liikuntatiloja vaan vuonna 2009 vahvistuneen asemakaavan mukaan koulujen liikuntatilojen on tarkoitus sijaita Bunkkerissa.

Koulujen liikuntatilat ja uimahalli toteutettaisiin Bunkkerin toteutuskilpailun voittajan toimesta ja kaupunki sitoutuisi ko. tilojen vuokralaiseksi (liikuntavirasto) pitkäaikaisella vuokrasopimuksella (vähintään 20 vuotta). Vuokralainen tulee vastaamaan allastekniikan huollosta sekä allas-, sauna- ja suihkutilojen kunnossapidosta, ilmanvaihto kuuluu vuokranantajalle.

#### Kilpailun ratkaisukriteerit

Tarjousten vertailuperusteet ja niiden painoarvot ovat seuraavat:

1

Kilpailualueelle muodostettavan tontin myyntihinta tarjouksen luonnossuunnitelman sisältämän toteutettavan kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) perusteella (painoarvo 40 %).



Tällöin vertailtava tontin myyntihinta lasketaan päätösehdotuksen mukaisen rakennusoikeuden vähimmäismyyntihinnan tai tarjouksessa esitetyn sitä korkeamman rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä tarjouksessa esitetyn kerrosneliömetrimäärän (k-m<sup>2</sup>) perusteella.

2

Uusien liikuntatilojen pitkäaikaisesta vuokrauksesta hankintayksikölle aiheutuvat kustannukset (painoarvo 40 %), jolloin vertailtavat kustannukset lasketaan siten, että vuokra-aika on 20 vuotta ja liikuntatilojen määrä 16 000 k-m<sup>2</sup>.

Hintatarjouksia vertailtaessa tarjottu liikuntatilojen vuokra pääomitetään ja lisätään tarjottuun kiinteistön kauppahintaan.

3

Kilpailualueen tontin ja sillä sijaitsevan Bunkkeri-rakennuksen toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen ratkaisu (painoarvo 20 %).

Asetetuilla kriteereillä liikuntatilojen pääomitetulla vuokralla on merkitystä paitsi sellaisenaan merkittävällä painoarvolla, lisäksi tarjottuja kauppahintoja verrattaessa.

#### Investointivaikutukset

Toteuttamiskilpailussa ei jaeta rahapalkintoja tai palkkioita. Toteuttamiskilpailulla tai sen ratkaisulla ei ole vaikutuksia kaupungin investointiohjelmaan.

Kaupungille Bunkkerista saatavan kiinteistön myyntitulon määrä ja pääomitettu ja kauppahintaan lisätty liikuntatilojen vuokra ovat keskeinen toteuttamiskilpailun arvostelukriteeri tarjouksia vertailtaessa.

Vähimmäisyksikköhintojen ja oletettujen asuinrakennusoikeuden ja liikuntatilojen määrien, 20 000 ja 16 000 k-m<sup>2</sup>, mukaan laskettuna myyntihinnaksi muodostuisi noin 22,8 miljoonaa euroa, mistä lopputulos voi tietysti poiketa niin rakennusoikeuden määrän kuin laadunkin poiketessa.

#### Vuokravaikutus ja vaikutus käyttötalouteen

Jätkäsaaren koulujen liikuntatilat on vuonna 2009 kaavoitettu sijoitettaviksi Bunkkeriin. Tämä tarkoittaa sitä, että liikuntavirasto tulee pitkäaikaiseksi vuokralaiseksi Bunkkeriin rakennettaviin liikuntatiloihin. Vuokrakustannuksiin ja vuokralaiselle kuuluviin ylläpitotehtävien



26.11.2014

Kaj/8

kustannuksiin tulee varautua liikuntaviraston ja opetusviraston käyttötaloutta suunniteltaessa vuodesta 2019 alkaen.

Kaupungin maksettavaksi tulevan vuokran määrä on yksi Bunkkerin toteuttamiskilpailun keskeisistä arvostelukriteereistä. Tarjouksen mukainen pääomitettu vuokra lisätään kiinteistöstä tarjottuun kauppahintaan tarjouksia vertailtaessa, jolloin houkutus spekuloida vuokran määrällä vähenee.

#### Hankkeen toteutus ja alustava aikataulu

Bunkkerin toteutuskilpailun aloitus	syksy 2014
Bunkkerin toteutuskilpailun ratkaisu	kevät 2015
Asemakaavamuutoksen valmistuminen	kevät 2017
Bunkkerin rakennussuunnittelu ja rakentaminen	syksy 2015 - kevät 2019
Liikuntatilojen luovutus vuokralaisille	31.5.2019 mennessä.

#### Lopuksi

Kun lähtökohdaksi on asetettu se, että Bunkkeri-rakennus ainakin osittain säilyy hahmona paikallaan, ehdotuksen mukainen kilpailu on perusteltua järjestää rakennuksen parhaaksi mahdolliseksi hyödyntämiseksi niin, ettei rakennuksen kunnostaminen tai uudelleen rakentaminen kuormita kaupungin investointibudjettia. Onnistuessaan kilpailu ratkaisee ympäristön rakentamiseen ja palveluihin liittyvät tarpeet ja parhaimmillaan on taloudellisestikin lopputulokseltaan tyydyttävä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Alustava hankekuvaus
- 2 Liikuntatilojen tilaohjelma
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kilpailualueen kartta

#### Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta  
Liikuntavirasto  
Opetusvirasto



26.11.2014

Kaj/8

Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 1203

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan järjestämään Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellisesta tontista nro 2 ja sillä olevasta Bunkkeri-rakennuksesta tontteineen sen suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi järjestettävän toteutuskilpailun liitteenä 1 olevan alustavan hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään ja luovuttamaan A-kohdassa tarkoitetun kilpailun voittajalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen liitteenä 1 olevan hankekuvauksen 4-luvun mukaisesti ja seuraavin vähimmäismyyntihinnoin:

- asuinrakennusoikeus 900 euroa/k-m<sup>2</sup>
- liikuntatilojen rakennusoikeus 300 euroa/k-m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat 500 euroa/k-m<sup>2</sup>
- maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus 0 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Esitetyt vähimmäismyyntihinnat on sidottu virallisen elinkustannusindeksin (1951=100) pistelukutasoon 1909 (elokuu 2014). Kauppahinta määräytyy myyntihetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

10.11.2014 Pöydälle

03.11.2014 Pöydälle

Esittelijä



apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 02.10.2014 § 478

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

A

kaupunginhallitus päättäisi varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2016 saakka.

B

kiinteistölautakunta oikeutettaisiin järjestämään Jätkäsaaren Bunkkerista toteutuskilpailu liitteenä 1 olevan alustavan hankekuvauksen pääperiaatteiden mukaisesti.

C

kiinteistölautakunta oikeutettaisiin myymään ja luovuttamaan järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) Korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen liitteenä 1 olevan hankekuvauksen 4-luvun mukaisesti ja seuraavin vähimmäishinnoin:

- asuinrakennusoikeus	900 euroa/k-m <sup>2</sup>
- liikuntatilojen rakennusoikeus	300 euroa/k-m <sup>2</sup>
- toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat	500 euroa/k-m <sup>2</sup>
- maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus	0 euroa/k-m <sup>2</sup> .

Edellä esitetyt myyntihinnat on sidottu virallisen elinkustannusindeksin



26.11.2014

Kaj/8

(1951=100) pistelukutasoon 1909 (elokuu 2014). Kauppahinta määräytyy myyntihetkellä viimeksi julkaistun indeksipisteluvun mukaan korjatun yksikköhinnan mukaan.

D

toteutuskilpailun järjestämisen ja sen jälkeisten sopimusten laatimisessa tarvittavien oikeudellisten konsulttipalveluiden palkkioiden maksamiseen osoitetaan 40 000 euron määräraha.

#### Käsittely

02.10.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Minna Aarnio: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen kohta C muutetaan kuulumaan seuraavasti: kiinteistölautakunta oikeutettaisiin myymään ja luovuttamaan järjestettävän toteutuskilpailun voittajalle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Jätkäsaari) Korttelin nro 20811 ohjeellisen tontin nro 2 ja sillä olevan Bunkkeri-rakennuksen liitteenä 1 olevan hankekuvauksen 4-luvun mukaisesti ja seuraavin vähimmäishinnoin:

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| - asuinrakennusoikeus   | 900 euroa/k-m <sup>2</sup> |
| - liikuntatilojen rakennusoikeus  | 300 euroa/k-m <sup>2</sup> |
| - toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat               | 500 euroa/k-m <sup>2</sup> |
| - maanpäällisten ja maanalaisen pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus | 0 euroa/k-m <sup>2</sup> . |

#### Esittelijä

kiinteistöjen kehittämispäällikkö  
Minna Aarnio

#### Lisätiedot

Minna Aarnio, kiinteistöjen kehittämispäällikkö, puhelin: 310 79531  
minna.aarnio(a)hel.fi