



26.11.2014

Kaj/8

§ 366

Anordnande av en byggtävling för Bunkern på Busholmen

HEL 2014-008155 T 10 03 09

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden att ordna en byggtävling för den normativa tomten nr 2 och byggnaden Bunkern på tomten i fråga i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Busholmen) i syfte att planera och bebygga området i fråga enligt huvudprinciperna i den preliminära projektbeskrivningen som finns som bilaga 1.

B

bemyndiga fastighetsnämnden att till den som vinner byggtävlingen som avses i punkt A sälja och överlåta den normativa tomten 2 och byggnaden Bunkern på tomten i fråga i kvarteret 20811 i 20 stadsdelen (Busholmen) i enlighet med 4 kapitlet i den projektbeskrivning som utgör bilaga 1 och till följande minimiförsäljningspriser:

- bostadsbyggrätt	900 euro/m ² vy
- byggrätt för idrottslokaler	300 euro/m ² vy
- byggrätt för kontor och andra lokaler, affärslokaler och butiker	500 euro/m ² vy
- byggrätt för parkerings- och servicelokaler ovan och under jord	0 euro/m ² vy

Försäljningspriserna ovan är bundna vid indexpoängtalet 1909 (augusti 2014) för det officiella levnadskostnadsindexet (1951 = 100). Köpesumman bestäms med stöd av ett å-pris som justerats enligt det vid försäljningstidpunkten senast publicerade indexpoängtalet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Alustava hankekuvaus



26.11.2014

Kaj/8

- 2 Liikuntatilojen tilaohjelma
- 3 Sijaintikartta
- 4 Kilpailualueen kartta

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Enligt förslaget ska en byggtävling ordnas för byggnaden Bunkern på Busholmen. Meningen med tävlingen är att hitta en ny ägare till byggnaden som är ett landmärke på Busholmen. Tävlingsvinnaren ska utveckla och planera en mångsidig lokalhelhet i Bunkern och bygga de för staden nödvändiga idrottslokalerna före utgången av maj 2019 på ett för staden totalekonomiskt förmånligt sätt.

Staden förbinder sig att ingå ett avtal om att hyra skolidrottslokalerna och simhallen för idrottsverkets och utbildningsverkets bruk i minst 20 års tid. Den nödvändiga detaljplaneändringen genomförs enligt möjligheterna vid sidan av byggtävlingen i syfte att spara tid. Simhallen och idrottslokalerna planeras i enlighet med lokalprogrammet godkänt av idrottsverket som finns som bilaga 2.

Enligt förslaget är en av tävlingens utgångspunkter att fastställa minimiförsäljningspriser för byggrätten för olika användningsändamål och bemyndiga fastighetsnämnden att sälja den helhet som är slutresultatet av tävlingen till tävlingens vinnare. Fastighetsnämnden ska tillämpa de fastställda minimipriserna vid försäljningen.

En karta över läget finns som bilaga 3 och en karta över tävlingsområdet som bilaga 4.

Föredragandens motiveringar

Möjligheterna att ändra hamnens förra styckegodslager Bunkern för nya ändamål har utretts flera gånger sedan år 2000. Under utredningarna har byggprojekt i Bunkerns omgivning börjat förverkligas. Byggnadsbeståndet omkring Bunkern kommer i sin helhet att bli färdigt senast år 2019, vilket lämnar mycket begränsade byggplatsområden för byggåtgärder i Bunkern. Eftersom stadens eget bruk i framtiden bara begränsar sig till byggnadens nedersta våningar ska man söka ett nytt användningsändamål för den resterande delen av byggnaden och en privat projekterare för ändringarna.

Ledningsgruppen för områdesbyggande och den näringspolitiska delegationen har behandlat frågan om Bunkern under våren 2014. I enlighet med besluten har fastighetskontoret i samarbete med olika



förvaltningar börjat bereda en byggtävling för Bunkern som omfattar försäljning av fastigheten, en detaljplaneändring och byggande av idrottslokaler för staden som ett hyresprojekt. Avsikten är att utlysa byggtävlingen under hösten 2014 för att de nödvändiga idrottslokalerna för skolorna på Busholmen ska bli färdiga innan skolorna tas i bruk år 2019.

Avsikten är att med tävlingen hitta den ur stadens perspektiv totalekonomiskt, funktionellt och med tanke på tidsschemat och stadsbilden lämpligaste lösningen och en projekterare för förverkligandet av ett nytt användningsändamål för landmärket på Busholmen. Enligt fastighetskontorets och stadsplaneringskontorets preliminära bedömningar är det möjligt att bygga bostäder på ca 20 000 m² vy och andra lokaler (bl.a. idrottslokaler, simhall och kommersiell service) på ca 16 000 m² vy i Bunkern (ca 38 800 m² vy i nuläget).

En del av de översta våningarna i Bunkern kan rivas för att bygga idrottslokaler och bostäder. Den slutliga byggvolymen påverkas i synnerhet av parkeringslösningarna och utformningen av byggnadsmassorna för bostadsvåningarna.

Ett villkor för tävlingen är förpliktelsen att bygga idrottslokalerna färdiga före utgången av maj 2019. Tidtabellen baserar sig på byggtidtabellen för Jätkäsaaren peruskoulus skolhus som i 2014 års budget anges som ett projekt för åren 2018–2019. Befolkningsprognoserna stöder den här tidtabellen. Det har inte budgeterats eller planlagts egna idrottslokaler i anslutning till skolan utan avsikten är att skolornas idrottslokaler ska finnas i Bunkern.

Meningen är att tävlingens vinnare bygger idrottslokaler för skolorna och en simhall, och att staden (idrottsverket) förbinder sig att hyra lokalerna i fråga genom ett långfristigt hyresavtal (minst 20 år). Hyresgästen ansvarar för underhållet av bassängtekniken och bassäng-, bastu- och duschlokalerna. Ventilationen hör till hyresvärdens ansvar.

Bedömningskriterierna för tävlingen

Jämförelsegrunderna för anbuden och deras viktkoefficienter är följande:

1

Försäljningspriset för den tomt som ska bildas i tävlingsområdet på basis av det antal kvadratmeter våningsyta (m² vy) som enligt planutkastet i anbudet ska byggas (viktkoefficient 40 %).



I detta fall beräknas ett jämförbart försäljningspris för tomten på basis av minimiförsäljningspriset för byggrätten i beslutsförslaget eller å-priset (euro/m² vy) för byggrätten i anbudet om detta är högre, och antalet kvadratmeter våningsyta (m² vy) i anbudet.

2

Kostnaderna för upphandlingsenheten för hyrning av de nya idrottslokalerna genom ett långfristigt avtal (viktkoefficient 40 %), i vilket fall de jämförbara kostnaderna beräknas utgående från en hyrestid på 20 år och en volym på 16 000 m² vy på idrottslokalerna.

Vid jämförelse av prisanbuderna kapitaliseras den föreslagna hyran för idrottslokalerna och den kapitaliserade hyran läggs till den föreslagna köpesumman för fastigheten.

3

Den funktionella och stadsbildsmässiga lösningen för tomten i tävlingsområdet och för byggnaden Bunkern som ligger på tomten (viktkoefficient 20 %).

Med kriterierna ovan har den kapitaliserade hyran för idrottslokalerna betydelse förutom med tanke på viktkoefficienten i sig också med tanke på jämförelsen mellan de föreslagna köpesummorna.

Inverkan på investeringar

Inga penningpriser eller arvoden delas ut i byggtävlingen. Byggtävlingen eller dess avgörande påverkar inte stadens investeringsprogram.

Inkomsterna för staden för försäljning av fastigheten Bunkern och hyran för idrottslokalerna, som kapitaliseras och läggs till försäljningspriset, är ett viktigt bedömningskriterium för jämförelse av anbuden i byggtävlingen.

Beräknat på basis av minimipriserna och de angivna volymerna för byggrätten för bostäder (20 000 m² vy) och idrottslokaler (16 000 m² vy) blir försäljningspriset ca 22,8 miljoner euro. Det slutliga priset kan naturligtvis avvika från kalkylen vid eventuella avvikelser från byggrättens volym och kvalitet.

Inverkan på hyran och driftsekonomin

Idrottslokalerna för skolorna på Busholmen har år 2009 planlagts i Bunkern. Detta innebär att idrottsverket blir en långvarig hyresgäst för de idrottslokaler som ska byggas i Bunkern. Man ska förbereda sig på



26.11.2014

Kaj/8

hyreskostnaderna och kostnaderna för de underhållsuppgifter som hör till hyresgästen vid planeringen av idrottsverkets och utbildningsverkets driftsekonomi räknat från 2019.

Hyran för staden är ett av de viktigaste bedömningskriterierna i byggtävlingen för Bunkern. Den kapitaliserade hyran i anbudet läggs till den föreslagna köpesumman vid jämförelse av anbuden, vilket gör det mindre lockande att spekulera med hyresbeloppet.

Genomförande av projektet och en preliminär tidtabell

Byggtävlingen för Bunkern börjar	hösten 2014
Byggtävlingen för Bunkern avgörs	våren 2015
Detaljplaneändringen blir färdig	våren 2017
Byggplanering och byggande av Bunkern	hösten 2015–våren 2019
Idrottslokalerna överläts till hyresgästen	före utgången av maj 2019

Till slut

Utgångspunkten för tävlingen är att byggnaden Bunkern åtminstone delvis ska bevara sin skepnad på sin nuvarande plats och därför är det motiverat att ordna en tävling enligt förslaget för att på det bästa möjliga sättet utnyttja byggnaden utgående från att renovering eller ombyggnad av byggnaden inte belastar stadens investeringsbudget. En lyckad tävling löser behoven i fråga om miljöbyggande och service och medför i bästa fall ett ekonomiskt sett tillfredsställande slutresultat.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

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

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta



26.11.2014

Kaj/8

Liikuntavirasto
Opetusvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Beslutshistoria

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-m²
- liikuntatilojen rakennusoikeus 300 euroa/k-m²
- toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat 500 euroa/k-m²
- maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus 0 euroa/k-m².

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

10.11.2014 Pöydälle



26.11.2014

Kaj/8

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



26.11.2014

Kaj/8

Edellä esitetyt myyntihinnat on sidottu virallisen elinkustannusindeksin (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 ² |
| - liikuntatilojen rakennusoikeus | 300 euroa/k-m ² |
| - toimisto- ja muu rakennusoikeus sekä liike- ja myymälätilat | 500 euroa/k-m ² |
| - maanpäällisten ja maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen rakennusoikeus | 0 euroa/k-m ² . |

Esittelijä

kiinteistöjen kehittämispäällikkö
Minna Aarnio

Lisätiedot

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