§ 511
Kalasataman Fiskarin korttelin tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen (Kalasatama, Sörnäinen, tontit 10590/1 - 3)

HEL 2012-000773 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H3 S4, Capellan puistotie, Junonkatu, Arcturuksenkatu, Parrulaituri

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 3 ja tontin nro 9 maanalaisen tilan Sato-Rakennuttajat Oy:lle 9.2.2012 päivätyn kilpailuohjelman (Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012) ja kilpailuehdotuksen ”Wangaratta” mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2013 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä toteuttaa toimenpiteet, jotka on edellytetty arvostelupöytäkirjan ohjeissa jatkosuunnittelua varten.

Käsittely

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen sivulause muutetaan kuulumaan seuraavasti: että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä toteuttaa toimenpiteet, jotka on edellytetty arvostelupöytäkirjan ohjeissa jatkosuunnittelua varten.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1	Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012
2	Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 22.8.2012
3	Arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi
4	Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus

Otteet

Ote
Kilpailuun osallistuneet

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättänee varata Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10590 tontit nrot 1 - 3 ja tontin nro 9 maanalaisen tilan Sato-Rakennuttajat Oy:lle 9.2.2012 päivätyn kilpailuohjelman (Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012) ja kilpailuehdotuksen ”Wangaratta” mukaisen asuntokohteen rakennuttamista varten 30.9.2013 saakka ehdolla, että varauksensaaja allekirjoittaa hankkeesta kiinteistöviraston kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen kolmen kuukauden kuluessa tästä päätöksestä sekä kehittää ehdotustaan arvosteluryhmän edellyttämällä tavalla.

Tiivistelmä

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 (87 §) järjestää tontinluovutuskilpailun Sörnäistenniemen Fiskari-nimisen korttelin nro 10590 asuinkerrostalotonteista (AK) 1-3 sekä yhteispihatontille (AH) 9 toteutettavasta kannenalaisesta pysäköintilaitoksesta. Kilpailualueella on kerrosalaa yhteensä 9 200 k-m². Tonteille nrot 1 - 2 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja uusin Hitas I -ehdoin ja tontille nro 3 vapaarahoitteisia omistus-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Tontille nro 3 rakennettavasta kerrosalasta tulee vähintään 300 k-m² olla liiketilaa. Tonttien nrot 1 - 2 vuokrat ja tontin nro 3 myyntihinta on määritelty etukäteen. Hitas-asuntojen hintapuite on enintään 3 700 euroa/as-m². Korttelin asuntoja palvelevat autopaikat sijoitetaan korttelipihan alapuolelle kannenalaiseen pysäköintitilaan.

Kilpailu ratkaistaan rakennusten ja ympäristön arkkitehtonisen ja teknisen laadun sekä asuttavuuden perusteella.

Kaikki kolme tonttia ja yhteispihatontin kannenalainen tila luovutetaan toteuttajalle, joka esittää kilpailuohjelman mukaisesti kohteesta korkealaatuisimmiksi arvioidut suunnitelmat. Kilpailun voittajan tulee rakentaa lisäksi kerrostalotontteja palveleva pysäköintilaitos ja pihakansi AH-tontille 9 sekä kaupunkipientalotonteille nrot 4 - 8 paalutukset, salaojat, pohjalaatat, autopaikat, kellarikerroksen palomuurit sekä tilapäinen aita yhteispihatontin rajalle. Kaupunkipientalotonteista on järjestetty erillinen haku omatoimisille rakennuttajille.

Kilpailuun saatiin kuusi ehdotusta. Arviointiryhmä esittää kilpailun voittajaksi ehdotusta ”Wangaratta”, jonka laatija on Sato-Rakennuttajat Oy pääsuunnittelijoinaan arkkitehtiylioppilas Anni Vanha-Patokoski, arkkitehti Anna Brunow, arkkitehti Anne Lehtinen, arkkitehtiylioppilas

Tomas Nordström ja arkkitehti Olli Raila Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunulasta. Kohdetta alettaneen rakentaa kesällä 2013, ja ensimmäiset asunnot valmistunevat 2014.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata Kalasataman Sörnäistenniemen tontit 10590/1 - 8 luovutettavaksi tontinluovutus- tai tarjouskilpailuilla 31.12.2011 saakka.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa lautakunnan päättämään tonteilla järjestettävien tontinluovutus- ja tarjouskilpailujen ohjelmista, järjestämään kilpailut sekä valitsemaan kilpailujen voittajat tonttien varauksensaajiksi.

Korttelissa on lisäksi yhteispihatontti (AH) 10590/9, jolla on korttelin yhteinen piha ja sen alla autopaikat. Yhteispihatontti tullaan luovuttamaan alueelliselle palveluyhtiölle, Kalasataman Palvelu Oy:lle. Tontti on mukana tässä kilpailussa, koska kilpailun voittajan tulee rakentaa sille asuntotontteja palveleva maanalainen pysäköintilaitos, jonka yläpohja toimii yhteispihan kantena.

Tontinluovutuskilpailun järjestäminen

Kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 (18 §) hyväksyä ohjelman: ”SÖRNÄISTENNIEMEN KORTTELIN NRO 10590 TONTINLUOVUTUSKILPAILU, KILPAILUOHJELMA 9.2.2012” ja järjestää tontinluovutuskilpailun.

Vielä lautakunta päätti hyväksyä hintapuitteeksi 3 700 euroa/as-m² sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 12/2011 (RKI 2010 = 100, pisteluku 104,1).

Lopuksi lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään tontinluovutuskilpailuun kutsuttavista sekä vähäisistä muutoksista ja tarkennuksista kilpailuohjelmaan.

Kilpailun alkaminen ja arviointiryhmä

Tontinluovutuskilpailu alkoi lautakunnan hyväksyttyä kilpailuohjelman. Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto.

Ehdotukset käsitteli arviointiryhmä, jonka puheenjohtajana toimi johtava kiinteistölakimies Martti Tallila. Arviointiryhmän kokoonpano ilmenee liitteenä nro 1 olevasta kilpailuohjelmasta.

Kilpailun kohde

Kilpailualue sijaitsee Fiskari-nimisessä korttelissa nro 10590 Sörnäistenniemessä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosassa (Sörnäinen). Kilpailun kohteena ovat tontit (AK) 10590/1 - 3 sekä tontille (AH) 10590/9 toteutettava kannenalainen pysäköintilaitos.

Asuinkerrostalotontille (AK) 10590/1 on merkitty viisikerroksinen rakennus. Tontin rakennusoikeus on 3 500 k-m². Asuinkerrostalotontille (AK) 10590/2 on merkitty viisikerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 2 400 k-m². Asuinkerrostalotontille 10590/3 on merkitty rakennus, joka on viisikerroksinen. Tontin rakennusoikeus on 3 300 k-m², josta vähintään 300 k-m² tulee olla liiketilaa.

Lisäksi korttelissa on viisi kaupunkipientalotonttia ja yhteispihatontti

Tonteille 10590/4 - 8 on merkitty viisi kaupunkipientalotonttia (A-1), joiden kunkin rakennusoikeus on 175 k-m² eli yhteensä 875 k-m².

Lisäksi korttelin keskellä on yhteispihatontti (AH) 10590/9, jonka alle sijoitetaan tonttien nrot 1 - 3 autopaikat ja pihakannen päälle rakennetaan tontteja palveleva yhteispiha.

Kilpailun tarkoitus ja sisältö

Kilpailu toteutettiin rakennusliikkeille ja rakennuttajille suunnattuna kutsukilpailuna. Kilpailukutsut toimitettiin 28 rakennuttajalle/rakennusliikkeelle, joiden arvioitiin voivan toteuttaa kohteen ja olevan mahdollisesti kiinnostunut kilpailusta. Kilpailuun saattoivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen. Kilpailuehdotukset piti toimittaa kiinteistövirastoon 31.5.2012 klo 15.00 mennessä. Määräaikaan mennessä kilpailuun jätettiin kuusi ehdotusta.

Tonttiosaston osastopäällikkö päätti ilmoittautuneiden hyväksymisestä kilpailuun. Ilmoittautujalla tuli olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kantakaupunkiin sijoittuvan haasteellisen hankkeen toteuttamiseksi.

Kilpailun tarkoituksena oli:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen suunnitelma tonttien 10590/1 - 3 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen pohjaksi

- löytää kaupunkimaiseen kerrostaloasumiseen uudenlaisia ratkaisuja, jotka vastaisivat entistä paremmin siihen kohdistuviin paineisiin monimuotoisuudesta ja muuntojoustavuudesta sekä muuttuneisiin asumisen ihanteisiin kaupunkimaisessa rakenteessa

- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille, maanalaiselle pysäköintilaitokselle ja kaupunkipientalotonttien perustuksille ym. toteuttaja.

Hanke käsittää kerrostalotonttien 10590/1 - 3 rakentamisen valmiiksi omien suunnitelmien pohjalta sekä paalutuksen, perustusten ym. toteuttamisen kaupunkipientalojen tonteille 10590/4 - 8 sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen, jonka yläpohja toimii yhteispihan kantena, rakentamisen tontille 10590/9.

Autopaikkojen ja yhteispihan kannen toteuttamisen kustannukset sisältyvät kerrostalotonttien asuntojen kustannuksiin ja hintoihin. Kaupunkipientalotonttien luovutuksensaajat korvaavat niiden perustusten ym. kustannukset rakennuttajalle omakustannusperiaatteella.

Kilpailuohjelma on liitteenä nro 1.

Ehdotusten arviointi ja arviointikriteerit

Arviointiryhmä suorittaa suunnitelmien laatuvertailun sekä tekee sen pohjalta kiinteistövirastolle perustellun ehdotuksen tontin rakennuttajan valitsemiseksi. Arviointiryhmä voi myös esittää, ettei mikään ehdotus täytä ohjelmassa mainittuja kriteereitä ja ettei siten mitään ehdotuksista oteta toteutuksen pohjaksi. Tällöin ehdotukset esitetään hylättäviksi. Samoin kilpailun järjestäjä pidättää oikeuden hylätä ehdotukset, jotka poikkeavat olennaisesti kilpailuohjelmasta tai voimassa olevasta asemakaavasta.

Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan ainoastaan asuntojen, rakennusten ja rakennusosien laadun perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

Ehdotusten laadun arvioinnissa tuli kiinnittää huomiota seuraaviin tekijöihin:

- ehdotuksen arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus

- asuntojen muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys

- huoneistojakauman monipuolisuus

- rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus

- asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen

- julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu

- ratkaisujen ekologisuus ja elinkaareen ottaminen huomioon (materiaalien ja järjestelmien ympäristövaikutukset, energiatehokkuus sekä tekniset ratkaisut).

Asuntojen hinnat

Kiinteistölautakunta päätti 9.2.2012 (18 §) Hitas-tonttien 10590/1 ja 2 asuntojen keskimääräiseksi velattomaksi enimmäismyyntihinnaksi eli hintapuitteeksi 3 700 euroa asuntoneliölle sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 12/2011 (RKI 2010 = 100, pisteluku 104,1). Asuntojen indeksikorjatun hintapuitteen vahvistaa kiinteistöviraston asunto-osasto.

Tontti 10590/3 toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tämän vuoksi rakennuttaja määrittelee vapaasti asuntojen myyntihinnat, joihin sisältyy muun muassa tontin kauppahinta sekä tontin autopaikkojen ja korttelipihan rakennuskustannukset.

Tonttien vuokraus- ja myyntiperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 14.3.2012 (66 §) hyväksyä tonttien 10590/1 ja 2 vuokrausperusteet. Tontit vuokrataan 31.12.2075 saakka. Tonttien (AK) 10590/1 ja 2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa. Nykyisen pisteluvun 1861 mukaan hinta olisi 651 e/k-m², mikä johtaisi noin 2,6 euron vuokraan asuntoneliölle kuukaudessa.

Yhteispihatontille 10590/9 sijoitettavien pysäköintilaitostoimintaa palvelevien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 (247 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan myymään tontin 10590/3 tai siitä muodostettavat tontit sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten tontinluovutuskilpailussa korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle tai varasijalle asetetulle kiinteistölautakunnan päättämälle ostajalle tai näiden perustamille yhtiöille.

Tontin asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuva kauppahinta on yhteensä 4 410 000 euroa, mikä muodostuu asuinrakennusoikeuden kauppahinnasta 4 200 000 euroa sekä liiketilojen rakennusoikeuden kauppahinnasta 210 000 euroa. Kauppahinta perustuu asuinrakennusoikeuden yksikköhintaan 1 400 euroa/k-m² sekä liiketilojen yksikköhintaan 700 euroa/k-m².

Lisäksi kauppahintaa voidaan tarkistaa rakennusoikeuden ylitysten johdosta mainituilla yksikköhinnoilla sekä laskemalla sille kolmen (3) % vuotuinen korko 31.5.2013 alkaen kaupantekopäivään saakka.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa lautakunnan tekemään rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä hyväksymään mainittujen sopimusten ehdot sekä perimään mahdollisen lisäkauppahinnan.

Lopullinen kauppa on tehtävä ja allekirjoitettava 30.9.2014 mennessä, ellei kaupunki myönnä ostajalle hakemuksesta perustellusta syystä määräaikaan pidennystä.

Kilpailun yleisarviointi ja arviointiryhmän pöytäkirja

Kilpailun tavoitteena oli saada korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma korttelin kerrostalojen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen pohjaksi. Koska suunnittelukohteena olevat tontit sijaitsevat näkyvällä ja koko Sörnäistenniemen kaupunkikuvan kannalta tärkeällä paikalla, pidettiin erityisen tärkeänä omaleimaista ja vahvaa arkkitehtonista otetta, joka luo paikalla identiteettiä. Paikan sijainnista johtuen pidettiin tärkeänä, että julkisivuarkkitehtuuri toimii hyvin sekä läheltä tarkasteltuna että pitkissä näkymissä. Erityistä huomiota kiinnitettiin myös siihen, miten kortteli liittyy Capellan puistotien ja Parrulaiturin katutiloihin ja miten Isoisänsillan läheisyys oli huomioitu.

Kilpailun yleistaso oli hyvä. Saapuneet ehdotukset olivat asemakaavan hengen mukaisia ja Sörnäistenniemen kaupunkirakennetta tukevia. Suunnitelmien perusratkaisut toistuivat massoittelultaan sekä porrashuoneiden lukumääriltä ja sijainneiltaan samankaltaisina. Osittain samankaltaisuudet johtuivat tiukasta korttelirakenteesta ja asemakaavan asettamista reunaehdoista. Pääsääntöisesti ehdotukset noudattivat asemakaavaa myös ehdotetun kerrosalan osalta. Koska Hitas-tontit nrot 1 ja 2 olisi mahdollista yhdistää, tarkasteli tuomaristo ehdotuksissa esitettyä kerrosalan määrää siten, että tontit nrot 1 ja 2 käsiteltiin yhtenä kokonaisuutena ja tontti nro 3 erikseen.

Julkisivut oli esitetty pääsääntöisesti asemakaavan mukaisesti muurattuina tai rapattuina. Yleinen valinta oli muuallakin Sörnäistenniemessä käytetty ratkaisu tehdä katujulkisivut puhtaaksi muurattuina ja sisäpihan julkisivut vaaleina ja rapattuina. Osassa ehdotuksista näkyi pyrkimys pilkkoa rakennuksia erilaisiin osiin materiaalivaihdoksilla. Koska kortteli liittyy kahdella julkisivulla suurimittakaavaiseen merelliseen maisemaan, tuomaristo piti kuitenkin kaupunkikuvallisesti parempana ratkaisuja, joissa korttelin katujulkisivut oli käsitelty yhtenäisellä ilmeellä.

Rakennusten kattopintojen käsittely viidentenä julkisivuna oli pääsääntöisesti vajavaista. Poikkeuksena tästä oli ehdotus "View", jossa yhteistiloihin oivaltavasti liittyvät kattopuutarhat herättivät tuomaristossa ihastusta.

Kilpailussa asuntosuunnittelun taso vaihteli ehdotusten välillä ja joissakin tapauksissa myös ehdotuskohtaisesti: osa asunnoista oli korkeatasoisia ja laadukkaita, mutta väliin oli jäänyt hankalan oloisia asuntoja, jotka sisälsivät runsaasti käytävämäistä, vaikeasti hyödynnettävää tilaa. Kaikissa ehdotuksissa asunnot oli kuitenkin pääsääntöisesti hyvin ratkaistuja ja suunnitelmissa oli oivallettu korttelin erityinen sijainti sekä paikalta avautuvat näkymät. Asemakaavan mukaisesti kaikissa ehdotuksissa asuntojen keskikoko ylitti 75 m².

Korttelin yhteispihatontille rakennettava pysäköintihalli oli yleensä suunniteltu likimäärin ympäröivän katuverkon korkotasoon, jolloin pihakansi asettui rakennusten toisen kerroksen tasolle. Monessa ehdotuksessa edellytykset korkeatasoisen piharatkaisun aikaansaamiseksi olisivat paremmat, jos pysäköintitasoa painettaisiin hieman alemmas. Autohallin ja pihakannen osalta poikkeavana erottui ehdotus "Luovi", jossa autohalli oli puoli kerrosta katutason alapuolella ja pihakansi vastaavasti puoli kerrosta katutason yläpuolella.

Vaikka suoranaiset uutta luovat innovaatiot jäivät kilpailussa puuttumaan, täyttää kokonaistulos kilpailulle asetetut tavoitteet oivallisesti. Tuomariston korkeatasoisimmaksi arvioima ehdotus "Wangaratta" täydentää Sörnäistenniemen kaupunkikuvaa persoonallisella ja arvokkaalla tavalla uudistaen suomalaista asuntosuunnittelua erityisesti kaupunkikuvan ja julkisivuarkkitehtuurin osalta.

Kilpailun selostus, arviointi ja ratkaisu sekä ehdotuskohtaiset arvostelut ilmenevät arviointiryhmän pöytäkirjasta.

Arvostelupöytäkirja on liitteenä nro 2.

Arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi

Kilpailuohjelman arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi on esityslistan liitteenä 3.

Kilpailun ratkaisu ja jatkosuunnitteluohjeet

Arviointiryhmä päätti yksimielisesti esittää tonttiosastolle, että kohteessa toteutettaisiin ehdotus ”Wangaratta”.

Arviointiryhmä esittää lisäksi, että ehdotukselle ”Wangaratta” annetaan seuraavat ohjeet jatkosuunnittelua varten:

- Tontin nro 3 kerrosala tulee supistaa asemakaavan mukaiseksi tai tontille tulee hakea asemakaavan muutosta.

- Julkisivujen detaljit tulee ratkaista siten, että ehdotuksen julkisivuarkkitehtuuri säilyy esitetyn mukaisena, erityisesti huomioiden aukotus, kerrosten porrastuminen, piiput ja muurauksen katkeaminen kerroksittain.

- Asuntojen kaikki tilat tulee ratkaista esteettömästi.

- Pysäköintihallin lattiataso tulee suunnitella siten, että se mahdollistaa korkeatasoisen pihakannen rakentamisen ja luontevan liittymisen toiseen kerrokseen.

- Asemakaavassa vaaditun asuntojen vähimmäiskeskipinta-alan tulee toteutua myös mahdollisen asemakaavan muutoksen jälkeen.

Ehdotusta tulee kehittää arviointiryhmän esittämien jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti kuitenkin siten, että muutoksien vaikutukset tonteilla 10590/1 ja 2 pysyvät hintapuitteen mukaisissa kustannuksissa. Arviointiryhmä ei päättänyt asettaa mitään ehdotusta varasijalle.

Nimikuorten avaaminen

Arvostelupöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen avattiin nimikuoret. Voittaneen ehdotuksen tekijöiksi osoittautui seuraava työryhmä:

Kilpailun voittaja:

Ehdotus ”Wangaratta”

Ehdotuksen tekijä:

Sato-Rakennuttajat Oy

Pääsuunnittelija:

Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula

Anna Brunow, Anne Lehtinen, Olli Raila arkkitehdit SAFA, Anni Vanha-Patokoski, Tomas Nordström, arkkitehtiylioppilaat

Muut jatkotoimenpiteet

Kilpailun ratkaisemisen jälkeen tehdään rakennuttajan kanssa rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus, jossa varauksensaaja sitoutuu vuokraamaan tontit 10590/1 ja 2 sekä ostamaan tontin 10590/3 määräajassa sekä toteuttamaan kilpailuohjelman, tekemänsä

ehdotuksen ja arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden mukaisen rakennushankkeen täysin valmiiksi.

Lisäksi esisopimuksesta ilmenee tarkemmin asuntotonttien lisäksi niitä palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen perustusten ym. ja kaupunkipientalotonttien edellyttämien kilpailuohjelman mukaisten töiden rakentamisaikataulut ja -velvoitteet.

Mainittu sopimus tehdään kiinteistöviraston ja varauksensaajan kesken kolmen kuukauden kuluessa lautakunnan päätöksestä.

Rakennusluvan hakemista varten asuntotontit ja yhteispihatontin kannenalainen tila vuokrataan rakennuttajalle ensin lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan ehtojen noudattamisen vakuudeksi rakennuttajan tulee luovuttaa kaupungille käsiraha, joka on suuruudeltaan 10 % tontin kauppahinnasta. Käsiraha luovutetaan kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ja käsiraha lasketaan osaksi lopullista kauppahintaa.

Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus on liitteenä nro 4.

Laadun säilyminen pyritään varmistamaan

Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan ennen rakennusluvan hakemista suunnitelmat tulee hyväksyttää Kalasataman aluetyöryhmässä, mikä tarkistaa, että suunnitelmat vastaavat kilpailuehdotusta ja että arviointiryhmän antamat jatkosuunnitteluohjeet on toteutettu.

Lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan ja tontti 10590/3 myydään vasta sen jälkeen, kun tontille on myönnetty rakennuslupa ja kun kaupungin toimivaltaisen viranomaisen myyntipäätös on saanut lainvoiman ja kun kauppakirja on kaupungin puolelta allekirjoitettavissa.

Esittely ja materiaali

Kilpailun arviointiryhmästä projektipäällikkö Tuomas Hakala esittelee kilpailun tulokset ja arviointiryhmän esityksen lautakunnan kokouksessa.

Lautakunnan jäsenille on esityslistan liitteenä jaettu kilpailun arvostelupöytäkirja, jossa on liitteenä värikopioita suunnitelmista.

Arviointiryhmän esitys on kannatettava

Esittelijän käsityksen mukaan arviointiryhmän esitys kilpailun ratkaisemisesta ja tonttien varaamisesta on asiantunteva, perusteltu ja kannatettava.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1	Sörnäistenniemen korttelin 10590 tontinluovutuskilpailu, kilpailuohjelma 9.2.2012
2	Tontinluovutuskilpailun arvostelupöytäkirja 22.8.2012
3	Arviointikriteerien mukainen tarkennettu ehdotuskohtainen arviointi
4	Rakentamis- ja kiinteistökaupan esisopimus

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kilpailuun osallistuneet	Oikaisuvaatimusohje, kiinteistölautakunta
Taske	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Ksv	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Kv	Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.09.2012 § 498

Pöydälle 20.09.2012

HEL 2012-000773 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta H3 S4, Capellan puistotie, Junonkatu, Arcturuksenkatu, Parrulaituri

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

09.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi