§ 161
Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn hyväksyminen (Kalasatama, Sompasaari)

HEL 2015-003259 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 75/674 498, Aallokonhalkoja, Flöitti Dianan kuja, Kaljaasi Auroran kuja, Priki Johannan kuja, Kapteeni Sundmanin katu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) liitteenä nro 1 olevan hakuohjeen ”Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015” ja järjestää mainituilla kortteleilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

Hakumenettely alkaa kiinteistölautakunnan hyväksyttyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään hakuohjeeseen tehtävistä tarkennuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa ilmoittautumisasiakirjojen jättämiselle varattua aikaa.

Edelleen lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään ilmoittautujien ennakkohyväksynnästä hakumenettelyyn ja 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.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakuohje
2 Havainnekuva

3 Perustelumuistio
4 Asemakaavan muutos nro 12200

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia
Ksv
HKR
Rakvv
Kv/ha
Kv/to

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakumenettelyä koskeva kuvaus

Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Sompasaaren alue on osa muutosprosessia Sörnäisten satama-alueen muuttamisessa uudeksi kantakaupungin asuinalueeksi. Laadukkaalla asuntoalueella painotetaan asumismuotojen monipuolisuutta ja uudentyyppisen kaupunkiasumisen eri muotoja.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 varata Sompasaaren asemakaava-alueelta asuntotontit (AK, AKS) 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä (jäljempänä myös hakumenettely) asuntohankkeiden suunnittelua varten päätöksissä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, päättämään menettelyn ehdoista sekä valitsemaan menettelyn perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Hakumenettelyn kohteena ovat varauspäätösten mukaisesti asuntotontit (AK, AKS) 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4. Kortteleissa on asuintilaa yhteensä 41 300 k-m², josta erityisasumista on 4 900 k-m² (tontilla 10633/3). Lisäksi kuhunkin kortteliin tulee toteuttaa liiketilaa yhteensä vähintään 300 k-m² (kullakin tontilla

10631/2 ja 4, 10633/2 ja 4 sekä 10635/2 ja 4 liiketilaa vähintään 150 k-m²).

Hakijan tulee kuitenkin toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat vain tonteista 10631/1 - 4 (jäljempänä myös suunnittelualue). Hakumenettelyn tarkoitus on neuvottelujen kautta tuottaa 1 - 3 asetetut arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) parhaiten täyttävää, alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella laadittavaa lopullista projektisuunnitelmaa edellä mainittujen korttelien tonttien toteuttamisen perustaksi.

Tämän vuoksi kaupunki varaa parhaiten asetetut tavoitteet täyttäville lopullisen projektisuunnitelman esittäville tahoille suunnittelualueen tonttien 10631/1 - 4 lisäksi myös tontit 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4. Varauksensaajat toimivat vastaisuudessa myös po. tonttien toteuttajina.

Hakumenettelyssä parhaan alustavan viite- ja konseptisuunnitelman esittänyt taho saa valita, laatiiko tämä lopullisen projektisuunnitelman korttelin 10631, 10633 vai 10635 asuntotonteille 1 - 4. Menettelyssä toiseksi parhaan alustavan suunnitelman esittänyt taho saa valita tämän jälkeen korttelin, jolle laatii lopullisen projektisuunnitelman. Kolmanneksi tullut laatii lopullisen projektisuunnitelman jäljelle jääneen korttelin asuntotonteille. Hakumenettelyssä valitaan enintään kolme toteuttajaa/toteuttajaryhmää (varauksensaaja). Toteuttajan tulee pystyä toteuttamaan vähintään koko korttelin asuinrakennusoikeus, eivätkä hakijat siten voi ilmoittautua hakumenettelyyn vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta.

Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 asettaa tonttien alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien laatimista ohjaavat sitovat lähtökohdat ja toimii perustana hakumenettelyssä.

Alustavissa viite- ja konseptisuunnitelmissa (sekä lopullisissa projektisuunnitelmissa) on hakijan ja hankkeiden perustietojen lisäksi esitettävä ainakin seuraavat seikat, joita käytetään suunnitelmia vertailtaessa myös arviointi- ja valintakriteereinä (asetetut tavoitteet):

1

Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu.

2

Rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisäävät innovatiiviset ratkaisut.

3

Monipuoliset ja innovatiiviset asumisen ratkaisut.

4

Innovatiiviset pysäköintiratkaisut ja autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisäävät ratkaisut (”käyttäjä maksaa - periaate”).

5

Projektiorganisaatiota koskeva kuvaus (projektinjohtajan, arkkitehtisuunnittelun pääsuunnittelijan ja muun keskeisen projektiorganisaation kuvaus, kokemus ja nimeäminen).

6

Esitetyn hankkeen taloudellinen, tekninen ja muu toteutuskelpoisuus.

7

Arvioitu toteutusaikataulu, vaiheistus ja rakentamisjärjestys.

8

Älykkäät talotekniset ja muut asumista palvelevat järjestelmät sekä muut hankkeiden kehittämisteemat (Älykkäiden taloteknisten järjestelmien vähimmäisvaatimustaso ilmenee hakuohjeen liitteen 13 osana olevista Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevista tontinluovutusehdoista).

Arviointiryhmä valitsee alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella osallistujat edellä mainitulla tavalla kunkin korttelin osalta jatkoneuvotteluihin. Alustavista viite- ja konseptisuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi neuvotteluvaiheessa heikentää. Alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat viimeistellään neuvottelujen kuluessa kunkin korttelin osalta lopullisiksi projektisuunnitelmiksi. Tällöin alustavaa suunnitelmaa voi joutua tarkistamaan korttelin 10633 tai 10635 tontteja vastaavaksi. Lopullisessa projektisuunnitelmassa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan tonttien toteutuksessa vähintään po. suunnitelmassa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Hakumenettelyssä noudatetaan ns. kevennettyä kilpailuttamiskonseptia, jossa yksityiskohtaisen hakuohjeen sijasta asiakokonaisuuteen liittyvät ehdot on tarkoitus sopia neuvotteluissa kaupungin ja neuvotteluihin valittujen tahojen välillä. Myytäville asuntotonteille asetetaan kuitenkin etukäteen rakennusoikeuden vähimmäishinnat (euroa/k-m²).

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely suunnataan rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille. Menettelyyn voivat ilmoittautua mukaan myös muut tahot, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan rakennusteknisesti erittäin vaativalle alueelle kerrostalotuotantoa vähintään korttelin verran (13 550 - 14 200 k-m²) ilmoittautujan esittämässä projektisuunnitelmassa, asemakaavassa ja muissa viranomaisohjeissa määritetyllä tavalla.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan, vähintään korttelin suuruisen hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujalla on myös mahdollisuus hankkia kaupungilta (kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäälliköltä) ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselleen ja osallistumiselleen hakumenettelyyn ennen alustavan projektisuunnitelman laadinnan aloittamista.

Hakumenettelyn järjestäjänä toimii kiinteistölautakunta. Menettelyn käytännön järjestelyistä huolehtivat kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentaminen, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto ja rakennusviraston katu- ja puisto-osasto.

Hakumenettely alkaa lautakunnan hyväksyttyä sitä koskevan ohjelman.

Hakumenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy (ke) 17.6.2015 klo 15.00. Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää syys - lokakuussa 2015.

Arviointiryhmä valitsee hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella 1 - 3 toteuttajaa, joita esitetään tonttien 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 ja 10635/1 - 4 varauksensaajiksi.

Lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistö-toimen esityksestä kiinteistölautakunta arviolta marras-joulukuussa 2015. Kiinteistölautakunta voi seuraamuksitta päättää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta.

Havainnekuva on liitteenä nro 2.

Hakumenettelyä koskevat tarkemmat tiedot ilmenevät perustelumuistiosta, joka on liitteenä nro 3. Perustelumuistion osana oleva asemakaavan muutos nro 12200 on liitteenä nro 4.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakuohje
2	Havainnekuva
3	Perustelumuistio
4	Asemakaavan muutos nro 12200

Otteet

Ote
Kaupunginkanslia
Ksv
HKR
Rakvv
Kv/ha
Kv/to