Liite 3 Perustelumuistio

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) ja 23.3.2015 (xxx §) varata Kalasataman Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaiset asuntotontit (AK ja AKS) 10631/1 - 4, 10633/1 - 4 sekä 10635/1 - 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä noin 41 300 k-m^2) luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä 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 pääkohdat ja tavoiteaikataulut

Ilmoittautuminen tapahtuu toimittamalla alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat korttelin 10631 tonttien 1-4 (suunnittelualue) suunnittelusta ja toteuttamisesta. Ilmoittautumismenettely alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien toimittamiseksi päättyy (ke) 17.6.2015 klo 15.00.

Neuvotteluihin valitaan 1 – 3 parhaiten arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) täyttänyttä alustavaa viite- ja konseptisuunnitelmaa/sen esittänyttä ilmoittautujaa. Ilmoittautujien on täytettävä muun muassa hankkeiden toteuttamisen edellyttämät yleiset kelpoisuusedellytykset.

Neuvottelut valittujen ilmoittautujien kanssa lopullisten projektisuunnitelmien tuottamiseksi on tarkoitus järjestää syys-lokakuussa 2015.

Kiinteistölautakunta päättänee varata arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksen perusteella asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 tontit (AK, AKS) 1 - 3:lle parhaimman lopullisen projektisuunnitelman laatineelle taholle marras-joulukuussa 2015.

Korttelin 10631 tontit ovat rakentamiskelpoisia arviolta vuoden 2016 aikana, ja kortteleiden 10633 ja 10635 tontit arviolta vuoden 2017 aikana.

Tavoitteena on mahdollisimman pikainen rakentamisen aloittaminen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen jälkeen. Tonttien rakentamisen aloittamisesta, vaiheistuksista, rakentamisjärjestyksistä ja toteutusaikatauluista sovitaan tarkemmin neuvottelujen yhteydessä.

Hakuohje, kevennetty kilpailuttamiskonsepti ja osallistumisoikeus

Hakumenettelyä varten on laadittu kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisen, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja kaupungin muiden virastojen yhteistyönä hakuohje: ” Kalasataman Sompasaaren asuinkortteleita 10631, 10633 ja 10635 koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 31.3.2015.”

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 ensisijaisesti rakennusliikkeille ja rakennuttajille sekä näiden muodostamille ryhmille.

Ilmoittautujalla tulee olla arviointihetkellä käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus, taloudelliset ja muut edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan vähintään yhden korttelin suuruisen (13 550 – 14 200 k-m²) hankkeen toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Ilmoittautujalla on myös mahdollisuus hankkia kaupungilta ennakkohyväksyntä ilmoittautumiselleen ja osallistumiselleen hakumenettelyyn ennen alustavan viite- ja konseptisuunnitelmien laadinnan aloittamista.

Kilpailu alkaa kiinteistölautakunnan hyväksyttyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen.

Hakuohjeen liitteet ovat kokouksessa nähtävänä esittelijällä.

Asemakaava

Sompasaaren asemakaavan muutos nro 12200 on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014. Kaavaan on merkitty hakumenettelyn kohteena olevat kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta 10631, 10633 ja 10635, joissa asuinrakennukset ovat 5-12-kerroksisia ja muodostavat 6-kerrok-sisen yhtenäisen julkisivun rantakaduille.

Asuntotonttien 10631/1-4, 10633/1-4 ja 10635/1-4 asuinkerrosalan määrä on yhteensä 41 300 k-m^2, josta erityisasumista 4 900 k-m^2 (tontilla 10633/3). Lisäksi kuhunkin kortteliin tulee toteuttaa liiketilaa yhteensä vähintään 300 k-m^2 (kullakin tontilla 10631/2 ja 4, 10633/2 ja 4 ja 10635/2 ja 4 liiketilaa vähintään 150 k-m^2).

Asuinkortteleiden 10631, 10633 ja 10635 keskelle on merkitty kaavaan yhteispihatontit (AH), jotka on varattu korttelin asuntotonttien yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten. Yhteispihatontit on rakennettava yhtenäisen suunnitelman perusteella. Alueellinen palveluyhtiö toteuttaa yhteispihatontit.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella vähintään suurempi luvuista 1 ap/120 k-m^2 tai 0.6 ap/asunto ja erityisasumisen korttelialueella 1 ap/400 k-m^2. Mikäli tontti liittyy AK-korttelialueella yhteiskäyttöautojärjestelmään ja yhteiskäyttöautoille osoitetaan vähintään 4 % autopaikkojen vähimmäismäärästä, voidaan autopaikkojen kokonaismäärää pienentää 20 %.

Kunkin korttelin pihakannen alle tulee rakentaa yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin tontti saa sijoittaa korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja alueelliseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen autopaikkoja saa sijoittaa kortteleihin 10633, 10634 ja 10636 enintään kolmeen kerrokseen. Mikäli tontti ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää, tulee autopaikkojen riittävyys osoittaa ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä.

Asemakaavan muutos nro 12200 on liitteenä 4.

Omistus

Hakumenettelyn kohteena oleva alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Ilmoittautujilta edellytettävät viite- ja konseptisuunnitelmat ja niiden sisältö

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).

Alustavan viite- ja konseptisuunnitelman tulee sisältää kirjallinen kuvaus mainituista seikoista. Lisäksi mainituissa suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirroksien avulla siten, että kuvista käy ilmi rakennusten ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen perusratkaisut massoittelun,

pysäköinnin, porrashuoneiden, yhteistilojen, piha-alueiden, huoneistojakauman, kadunvarsiliiketilojen ja kattokerroksen osalta sekä alustava julkisivujen aukotus ja materiaalit.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja erityisesti lopullisten projektisuunnitelmien tulee olla muotoilultaan ja sisällöltään riittävän seikkaperäisiä ja yksityiskohtaisia siten, että suunnitelmissa osoitettujen toiminnallisten, laadullisten, teknisen toteutettavuuden ja muiden tekijöiden toteutuminen on tontinluovutuksen yhteydessä todennettavissa esimerkiksi rakennuslupasuunnitelmista, energiaselvityksin tai muutoin ulkopuolisen tahon antamin selvityksin.

Alustavat ja lopulliset projektisuunnitelmat arvioi arviointiryhmä sen perusteella, kuinka ansiokkaasti mainitut suunnitelmat täyttävät kokonaisarvioinnin perusteella mainitut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut arviointi- ja valintakriteerit. Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat jatkoneuvotteluihin.

Alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella valitaan osallistujat 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. Projektisuunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa perustellusta syystä seuraamuksitta neuvottelujen kuluessa edellä mainittuja kriteerejä (asetettuja tavoitteita) esimerkiksi silloin,

kun hankkeiden toteuttaminen suunnitellussa muodossa saattaisi johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun tonttien tai niiden ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys, taloudellisuus ja toteutettavuus sitä muutoin edellyttävät.

Sompasaaren tonttien ja pysäköintilaitosten toteuttamisen periaatteet

Kaupungin ja valittavan asuntotonttien toteuttajan / toteuttajien (varauksensaaja) välillä laaditaan yhteistyössä neuvottelujen perusteella esitys tonttien varauspäätökseksi.

Tonttien toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit ja yhteispihatonttien alapuolelle asumista palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset kokonaan valmiiksi tämän hakuohjeen, lopullisen projektisuunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen nro 12200 sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti. Tällöin toteuttaja on velvollinen noudattamaan muun muassa hyvää rakennuttamis- ja rakentamiskäytäntöä.

Toteuttaja vastaa siten kustannuksellaan osaltaan kaikista tonttien toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta. Kaupunki ei vastaa edellä mainituista seikoista tai niistä aiheutuvista kustannuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että alueellinen palveluyhtiö toteuttaa po. kortteleiden yhteispihatontit, ellei muuta sovita. Yhteispihatontin ja yksityisen kannenalaisen pysäköintilaitoksen välinen hallintaraja on mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen yläpohjan vesierityksen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita. Asuinrakennuksiin liittyvien ulkoseinien osalta hallintaraja on asuinrakennuksen ulkoseinän ulkopinta, ellei muuta sovita.

Yleisten alueiden ja kunnallistekniikan toteuttamisen periaatteet

Korttelien 10631, 10633 ja 10635 ulkopuolelle on tarkoitus rakentaa yleiset alueet ja kunnallistekniset verkostot, kuten alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä, käytössä olevien määrärahojen mukaisesti po. kortte-

lien asuntorakentamisen edellyttämässä aikataulussa ja laajuudessa.

Tonttien luovutuksen periaatteet sekä myynti- ja vuokraushinnat

Tonttien luovutuksen keskeiset periaatteet ja ehdot sekä luovutushinnan määräytymisen periaatteet sovitaan tarkemmin neuvottelujen aikana tämän hakuohjeen mukaisesti.

Tontit (AK) 10631/2 - 4, 10633/2 ja 4 sekä 10635/2 ja 4 luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan alueen käypää hintatasoa, mikä täsmentyy hankittavien asiantunti- ja-arvioiden perusteella. Tontin (AKS) 10631/3 asuntorakennusoikeuden vähimmäishinta on kuitenkin 1 100 euroa/k-m^2 sekä mainittujen muiden tonttien vähimmäishinta 1 300 euroa/k-m^2. Tonteille toteutettavien liiketilojen rakennusoikeuden hinta on arviolta noin 500 euroa/k-m^2.

Tontit 10631/1, 10633/1 ja 3 sekä 106351 ja 3 on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi noudattaen kaupungin päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä. Hitas-tonttien vuokrauksissa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä sekä omistamisrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja. Tonttien vuosivuokra määräytyy tällöin ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen kohtuullinen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Tonttien keskeiset luovutusehdot määritetään tontinvarauspäätöksessä. Kaupunki määrää tonttikohtaiset luovutusehdot ottaen huomioon tonteille tässä hakuohjeessa ja/tai neuvotteluissa asetetut tavoitteet sekä Kalasataman Sompasaaren alueella noudatettavat lisäehdot, jotka sisältävät myös Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä ja Fiksua Kalasatamaa koskevat ehdot, ja kaupungin vastaavanlaisissa tontinluovutuksissa tavanomaisesti käyttämät ehdot. Kaupunki sisällyttää luovutussopimuksiin muun muassa kaikki tonttien toteuttamisen edellyttämät rasitteenluonteiset ja sekä kaikki tarpeelliseksi katsomansa muut rasitteenluonteiset ehdot.

Neuvottelujen keskeiset tavoitteet

Kaupungin edustajina neuvotteluihin osallistuvat arviointiryhmä ja sen nimeämät asiantuntijat.

Neuvottelujen keskeisenä tavoitteena on saattaa kunkin korttelin osalta neuvotteluihin valittujen esittämät alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseen muotoonsa (lopullinen projektisuunnitelma) ottaen huomioon tässä hakuohjeessa niille asetetut ja neuvotteluissa mahdollisesti tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Neuvotteluissa selvitetään tarkemmin muun muassa tonttien rakentamisen alkamiseen ja toteutuksen vaiheistamiseen liittyviä kysymyksiä, kaupungin/palveluyhtiön ja toteuttajan välisiä urakkarajoja ja vastuita, toteuttamisaikatauluja, tonttien myyntihintoja sekä tulevia varaus- ja luovutusehtoja. Neuvottelujen yhteydessä valmistellaan toteutussopimukset ja/tai kiinteistökauppojen esisopimukset, joihin tonttien luovuttaminen ja toteuttaminen perustuvat.

Neuvottelujen perusteella laadittavien lopullisten projektisuunnitelmien on oltava kokonaisuudessaan ja yksityiskohdissaan riittävän tarkkoja, selkeitä ja toteuttamiskelpoisia, jotta niitä voidaan kokonaisuudessaan tai yksityiskohdiltaan velvoittaa noudattamaan myöhemmin päätettävissä tonttien varaus- ja luovutusehdoissa.

Neuvottelujen yhteydessä sovitaan kiinteistölautakunnalle esitettävistä keskeisistä tontinvarausehdoista. Mikäli neuvotteluissa ei päästä kaupungin ja ilmoittautujan kanssa yhteisymmärrykseen molempia osapuolia tyydyttävästä ratkaisusta, arviointiryhmällä on oikeus esittää kiinteistölautakunnalle po. ilmoittautujan esittämän projektisuunnitelman hylkäämistä ja jatkaa neuvotteluja harkintansa mukaan muiden menettelyyn osallistuneiden kanssa. Mikäli tällaisia tahoja ei ole, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho korttelin toteuttajaksi.

Kilpailun ratkaiseminen ja tonttien varaaminen

Arviointiryhmä valitsee hakuohjeen mukaisesti ja siinä esitettyjen arviointi- ja valintakriteerien, lopullisten projektisuunnitelmien ja neuvottelujen perusteella 1 - 3 to-

teuttajaa, joita esitetään tonttien 10631/1-4, 10633/1-4 ja 10635/1-4 varauksensaajiksi.

Tonteille valitaan näin ollen 1 – 3 varauksensaajaa. Arviointiryhmä voi seuraamuksitta esittää, että po. tontit jätetään osittain tai kokonaan varaamatta. Arviointiryhmä voi myös esittää hankkeille jatkosuunnitteluohjeita, joita toteuttaja on velvollinen noudattamaan.

Lopullisesti tonttien varaamisesta päättää arviointiryhmän ja kiinteistötoimen esityksestä kiinteistölautakunta.