



§ 580

Nihdin laatukilpailun ratkaiseminen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymisestä (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10668/1-4)

HEL 2020-000468 T 10 01 01 01

Sompasaarenlaituri, Konttisatamankatu, Konttinosturinkuja

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Nihdin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10668

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 1 254 m², os. Sompasaarenlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 1 051 m², os. Konttinosturinkuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja että A-Kruunu Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 3 (pinta-ala 380 m², os. Konttisatamankatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutussopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 4 (pinta-ala 1 978 m², os. Sompasaarenlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT



Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK-1) 10668/3 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 940 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.
- tontin (AK) 10668/4 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 8 355 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppa- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- vahvistaa ehdotuksessa A mainittujen tonttien 10668/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteenä 3 olevien ehtojen mukaisesti.

D

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteu-



tussopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kauppakirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

E

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että tontit 10668/1, 3 ja 4 esitetään luovutettavaksi YIT Suomi Oy:lle ja tontti 10668/2 esitetään luovutettavaksi A-Kruunu Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 29.5.2020 päättyneessä Kalasataman Nihdin tonttien 10668/1-4 laatukilpailussa, joten muut menettelyssä annetut kilpailuehdotukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, että korttelin toteutussopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. YIT Suomi Oy:n ja A-Kruunu Oy:n tulee osaltaan allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt toteutussopimuksen.

Lisäksi lautakunta toteaa, että Hiilineutraali Helsinki -tavoitteiden osalta on kannatettavaa, että myös muista ehdotuksista voidaan ottaa elementtejä, joilla korttelin ekologisesta kestävydestä saadaan mahdollisimman korkeatasoinen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Matti Kaijansinkko. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että Hiilineutraali Helsinki -tavoitteiden osalta on kannatettavaa, että myös muista ehdotuksista



voidaan ottaa elementtejä, joilla korttelin ekologisesta kestävydestä saadaan mahdollisimman korkeatasoinen.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrauseriaatteet
- 4 Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Nihdin alueelliset lisäehdot
- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot
23.06.2020
- 8 Arviointimuistio

Muutoksenhaku

kohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
kohdista B, C, D ja E Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kilpailuun osallistujat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

Esitysehdotus

A



Kaupunkiympäristölautakunta päättää Nihdin laatukilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaisen korttelin 10668

- ohjeellisen kaavatontin (AK) 1 (pinta-ala 1 254 m², os. Sompasaa-renlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 2 (pinta-ala 1 051 m², os. Konttinosturinkuja) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen A-Kruunu Oy:n (Y-tunnus 1736841-8) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja että A-Kruunu Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK-1) 3 (pinta-ala 380 m², os. Konttisatamankatu) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.
- ohjeellisen kaavatontin (AK) 4 (pinta-ala 1 978 m², os. Sompasaa-renlaituri) tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Luoto” esittäneen YIT Suomi Oy:n (Y-tunnus 1565583-5) ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy mainitun tontin osalta liitteenä 1 olevan toteutus sopimuksen ja kaupunginhallitus liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ja että YIT Suomi Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksissa sovittuja ehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki myy

- tontin (AK-1) 10668/3 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 5 940 000



euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

- tontin (AK) 10668/4 tai siitä muodostettavat tontit YIT Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) tai tämän perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun vähintään 8 355 000 euron kauppahinnasta noudattaen kauppaja- ja lisäkauppahinnan määräytymisen ja muilta osin liitteenä 2 olevan kiinteistökaupan esisopimuksen ehtoja, kaupungin käyttämiä kiinteistökaupan tavanomaisia ehtoja ja toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- vahvistaa ehdotuksessa A mainittujen tonttien 10668/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin määritettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka liitteenä 3 olevien ehtojen mukaisesti.

D

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus

- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa A mainittuun toteutussopimukseen tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainitun toteutussopimuksen.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tekemään ehdotuksessa B mainittuun kiinteistökaupan esisopimukseen ja sen perusteella tehtäviin kaupunkikirjoihin tarvittaessa muutoksia ja tarkistuksia.
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenteen tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan



edellä mainitun esisopimuksen ja sen perusteella tehtävät kauppakirjat.

E

Kaupunkiympäristölautakunta päättäneen todeta, että tontit 10668/1, 3 ja 4 esitetään luovutettavaksi YIT Suomi Oy:lle ja tontti 10668/2 esitetään luovutettavaksi A-Kruunu Oy:lle tai niiden perustamille/määräämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun 29.5.2020 päättyneessä Kalasataman Nihdin tonttien 10668/1-4 laatukilpailussa, joten muut menettelyssä annetut kilpailuehdotukset mainittujen tonttien osalta eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päättäneen todeta, että korttelin toteutus sopimus tulee allekirjoittaa samanaikaisesti sitä koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen kanssa. YIT Suomi Oy:n ja A-Kruunu Oy:n tulee osaltaan allekirjoittaa mainitut sopimukset viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt toteutus sopimuksen.

Esittelijän perustelut

Laatukilpailu, kilpailun tarkoitus ja sisältö

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.2.2020 (65 §) järjestää Kalasataman Nihdin Lukki-nimisen korttelin 10688 asuinkerrostalotontteja (AK, AK-1) 1 – 4 koskevan laatukilpailun.

Kalasataman Nihdin uuden asemakaava-alueen asuntorakentaminen alkaa korttelista 10668, joten on tärkeää, että kortteli toteutetaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti mahdollisimman onnistuneesti ja korkeatasoisesti. Aloituskortteli sijaitsee Nihdissä kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeällä ja näkyvällä paikalla Kruununsillat-raitiotieyhteyden varrella. Lisäksi korttelissa luodaan Nihdin persoonallista korttelityyppiä koskeva toteutusmalli, jossa kuusikerroksisesta jalustasta nousee julkisivuiltaan tästä täysin poikkeava kapea torni.

Laatukilpailu alkoi lautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) (ti) 04.02.2020 ja päättyi (pe) 29.5.2019 klo 12.00. Kilpailun tavoitteena on luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle. Kilpailussa tuli huomioida, että Nihdin kaava-alueella kokeillaan ns. markkinaehtoista pysäköintiä. Asemakaavassa ei ole asetettu asuinrakentamiselle autopaikkavelvoitetta.

Laatukilpailun kohteena ovat kilpailualueella sijaitsevat Lukki -nimisen korttelin 10668 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 1, 2, 3 ja 4. Kilpailualueella on asuinkerrosalaa yhteensä 12 800 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) yh-



teensä 300 k-m². Tontille 1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin, tontille 2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja sekä tonteille 3 ja 4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja. Lisäksi tonteille 1 ja 4 tulee toteuttaa liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus ovat liitteenä 4.

Kilpailun tarkoituksena oli:

- tuottaa arkkitehtoninen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja korkeatasoinen, energiatehokas sekä toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10668/1-4 toteuttamisen perustaksi
- luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle
- valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä

Laatukilpailu oli avoin kaikille. Osallistujan (tarjoajan) tuli toimittaa kilpailuehdotus kaikista mainituista kilpailualueen tonteista, eivätkä osallistujat siten voineet osallistua kilpailuun vain osittain esimerkiksi yhden tontin osalta. Kilpailuehdotuksen voi toimittaa yksin tai yhteenliittymänä.

Lisäksi edellytettiin asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että osallistujalla on käytävissä kohteen rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti vaativan korttelin toteuttamiseksi (yleiset kelpoisuusedellytykset). Osallistujan yleinen kelpoisuus arvioitiin kilpailun arviointiryhmän toimesta kilpailuehdotusten arvioinnin jälkeen niiden esittäneiden osallistujien selvittyä.

Kilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonymisti kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisen arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa. Kaikki neljä tonttia varataan korkealaatuisimmaksi arvioidun kilpailuehdotuksen esittäneelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle.

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat on määritelty etukäteen.

Tarjouspyynnön mukaan kilpailualueella on mahdollista aloittaa rakentaminen aikaisintaan vuoden 2021 lopulla. Ensimmäisen tontin raken-



taminen tulee aloittaa kuitenkin viimeistään 31.1.2022, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Nihdissä raitiovaunun kääntölenkki kiertää korttelin 10668. Tämän vuoksi kaikkien tonttien asuinrakennukset tulee rakentaa po. kortteliin ennen raitiovaunun ajolankojen asentamista, joten koko korttelin tulee valmistua viimeistään 29.2.2024. Mainittuihin aikatauluihin voi jatkossa tulla muutoksia.

Tarjouspyyntö on liitteenä 5 ja tarjouspyynnön mukaiset Nihdin alueelliset erityisehdot ovat liitteenä 6. Kalasataman uudet älykkäitä energiajärjestelmiä koskevat tontinluovutusehdot 23.6.2020 ovat liitteenä 7 ja korvaavat liitteen 6 mukaiset vastaavat aikaisemmat ehdot 1.11.2017.

Arviointiryhmä

Arviointiryhmän kokoonpano ja asiantuntijat ilmenevät tarjouspyynnön kohdasta 1.4. Lisäksi arviointiryhmä kuuli ratkaisujen ekologisuudesta ja elinkaaren huomioon ottamisesta asiantuntijana Kaisa-Reeta Koskista.

Kilpailuehdotusten arviointi ja laadulliset arviointikriteerit

Kilpailuehdotusten (suunnitelmien) keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonyymisti kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisen arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

1. ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisuus ja omaperäisyys sekä kaupunkikuvallinen ratkaisu
2. asuntojen innovatiivisuus, muuntojoustavuus, muunneltavuus ja monikäyttöisyys
3. huoneistojakauman monipuolisuus
4. rakennuksen liittyminen ympäristöön sekä tilaratkaisujen ja ulkotilojen toimivuus, viihtyisyys ja turvallisuus
5. asuntosuunnittelun uusien haasteiden ja asuntoihanteiden huomioon ottaminen
6. julkisivujen ja sisäänkäyntien arkkitehtoninen laatu
7. rakennusosien detajiiikka ja muotoilu



8. ratkaisujen ekologisuus ja elinkaaren ottaminen huomioon (Rakennuksen ja rakentamisen elinkaariaikaiset ympäristövaikutukset, kiertotalousperiaatteiden huomioiminen valituissa ratkaisuissa ja minimivaatimuksen ylittävä energiatehokkuus). Muut hiilineutraalisuutta edistävät ratkaisut luetaan osallistujalle eduksi.

Suunnitelman sitovuus varmistetaan tontin varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen ehdoin sekä suunnitelman toteutumista seurataan Kalasataman aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa.

Kilpailuehdotukset ja laatukilpailun ratkaiseminen

Laatukilpailun päättymisaikaan 29.5.2020 klo 12.00 mennessä jätettiin tonteista yhteensä 14 kilpailuehdotusta (suunnitelmaa), mitä voidaan pitää erittäin hyvänä ja mikä osoittaa kiinnostuksen kilpailun kohteeseen olleen suurta muun muassa erinomaisen ja keskeisen sijainnin perusteella.

Laatukilpailun arviointiryhmä on arvioinut kilpailuehdotukset liitteenä 8 olevan arviointimuistion mukaisesti. Arviointimuistiosta ilmenee muun muassa kilpailuehdotusten yleisarvostelu, kunkin kilpailuehdotuksen yksityiskohtainen arvostelu ja perustelut voittajan valintaan. Ehdotusten suuren määrän (14 kpl) vuoksi arviointiryhmä jakoi ensimmäisessä vaiheessa ehdotukset kahteen osaan. Ekologisuuden ja elinkaaren huomioon ottamisen osalta arvioitiin seitsemän parhaaksi katsottua ehdotusta.

Kilpailuehdotuksen ”Luoto” arviointiin kokonaisuutena täyttävän parhaiten tarjouspyynnössä ilmoitetut laadulliset arviointikriteerit. Mainittu ehdotus on arviointimuistion liitteenä 1. Nimikuorten avaamisen jälkeen ilmeni, että yhteenliittymä YIT Suomi Oy ja A-Kruunu Oy on esittänyt mainitun ehdotuksen. Ehdotuksen Luoto on laatinut Arkkitehtitoimisto Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Voittajaksi esitettävä kilpailuehdotus täyttää kilpailuohjelmassa määritetyt perheasuntovaatimukset ja energiatehokkuusvaatimuksen (A2018, E-luku alittaa tason 75 kWhE/ (m²vuosi)). Tonttien luovutusehdoilla varmistetaan mainittujen edellytysten toteutuminen.

Tonttien varaaminen

Kaupunkiympäristölautakunnan tulee päättää kilpailutuloksen perusteella laatukilpailun ratkaisemisesta tonttien 10668/1-4 osalta ja mainittujen tonttien varaamisesta voittajille.

Tämän vuoksi esitetään, että tontit 10668/1, 3 ja 4 varataan YIT Suomi Oy:lle, jonka tulee toteuttaa voittaneen ehdotuksen Luoto mukaisesti



- tontille (AK) 10668/1 vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I-ehdoin vähintään 2 800 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka. Hitas-asuntojen hintapuite on 4 850 euroa/as-m², jota tarkistetaan indeksillä ja johon voidaan lisätä autopaikkojen toteutus-kustannukset.
- tontille (AK-1) 10668/3 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, vähintään 3 400 k-m². Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 800 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 5 940 000 euroa.
- tontille (AK) 10668/4 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja siten, että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, vähintään 4 600 k-m² ja liiketilaa (kr-tilaa) 150 k-m², joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi. Yhtiö ostaa tontin kauppahinnasta, joka vastaa asuinrakennusoikeuden käypää yksikköhintaa 1 800 euroa/k-m² ja liiketilän 500 euroa/k-m². Tontin kauppahinta on tällöin vähintään 8 355 000 euroa.

Vastaavasti esitetään, että tontti 10668/2 varataan A-Kruunu Oy:lle, jonka tulee toteuttaa voittaneen ehdotuksen Luoto mukaisesti

- tontille (AK) 10668/2 valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja 2 100 k-m². Tontti esitetään vuokrattavaksi pitkäaikaisesti 31.12.2085 saakka.

Kaupunki on neuvotellut parhaan kilpailuehdotuksen esittäneiden YIT Suomi Oy:n ja A-Kruunu Oy:n kanssa liitteinä 1 - 2 olevat toteutusso-pimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen.

Tonttien vuokraus- ja kauppahinnat ovat markkinaehtoisia ottaen huomioon ulkopuolisen arvioitsijan laatima arviolausunto tonttien markkina-arvoista, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Varausensaajat (osallistujat) täyttävät myös tarjouspyynnössä edellytetyt yleiset kelpoisuusvaatimukset. Kilpailuehdotukset (suunnitelmat) olivat myös tarjouspyynnön mukaisia.

Tonttien vuokraaminen ja myyminen

Kaupunginhallitukselle esitetään tonttien 10668/1 ja 2 pitkäaikaista vuokraamista YIT Suomi Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle ja/tai näiden perus-



tamille/määrämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun ja ensi vaiheessa toteutussopimuksen tekemistä yhtiöiden kanssa.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään tonttien 10668/3 ja 4 myymistä YIT Suomi Oy:lle ja/tai sen perustamille/määrämille yhtiöille taikka perustettavien yhtiöiden lukuun yhteensä arviolta noin 14,3 miljoonan euron kauppahinnasta ja ensivaiheessa myytäviä tontteja koskevien kiinteistökaupan esisopimusten tekemistä yhtiöiden kanssa. Ostajat suorittavat tonttien kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupan-
teon yhteydessä, jolloin tonttien omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajille.

Toimivalta

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään Nihdin tontteja 10668/1-4 koskevan laatukilpailun sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään kiinteän omaisuuden myynnistä silloin, kun kauppahinta on yli 5 miljoonaa euroa, mutta kuitenkin enintään 10 miljoonaa euroa (HS 7 luku 1 § 6 kohta, khs 18.9.2017 § 865).

Lopuksi

Edellä mainitun esityksen perusteella esittelijä toteaa lopuksi, etteivät muut laatukilpailussa annetut kilpailuehdotukset (tarjoukset) tällä kerralla anna aiheita toimenpiteisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toteutussopimus
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ja lisäehdot
- 3 Vuokrausperiaatteet
- 4 Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 5 Tarjouspyyntö
- 6 Nihdin alueelliset lisäehdot



06.10.2020

Asia/6

- 7 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät tontinluovutusehdot
23.06.2020
8 Arviointimuistio

Muutoksenhaku

- kohdasta A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
kohdista B, C, D ja E Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

- | Ote | Otteen liitteet |
|-----------------------------|--|
| Kilpailuun osallistujat | Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta |
| Kaupunkiympäristön toimiala | Esitysteksti |

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Taso/Asikainen
Maka/Make/Tallila
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.09.2020 § 573

Kaupunkiympäristölautakunta 04.02.2020 § 65