



8

Hintakilpailun järjestäminen Alppiharjun Hangonkadun kuntoutuskeskuksen korttelin kehittämiseksi ja myymiseksi (Alppiharju, tontti 12382/7)

Pöydälle 10.12.2024

HEL 2024-015897 T 10 01 01 00

Hangonkatu 4 / Viipurinkatu 17 / Tammisaarenkatu 3 / Loviisankatu 4

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Helsingin kaupungin 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin 382 tonttia 7 sekä tämän lounaispuolella sijaitsevaa tontin osaa koskevan liitteenä 1 olevan hakuohjeen (kilpailuohjelman) ”Helsingin Alppiharjun Hangonkadun korttelin hintakilpailu” ja järjestää mainittua korttelia koskevan hintakilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja kilpailun järjestämisen.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikön päättämään hakuohjeen tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten ja kilpailuehdotusten jättämislle varattua aikaa.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään, että Hangonkadun entisen kuntoutuskeskuksen kolmelle rakennukselle haetaan kilpailumenettelyn kautta uusi omistaja, jolla on osaaminen sekä taloudelliset edellytykset kunnostaa ja kehittää rakennukset näiden suojeluarvojen lähtökohdista käsin ja joka osallistuu koko korttelin kumppanuuskaavoitukseen yhteistyössä kaupungin kanssa. Korttelin kehittämiseen sisältyy uudisrakennus, jolle haetaan suunnitteluratkaisu arkkitehtuurikilpailun kautta.

Kilpailun tavoitteena on löytää korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa rakennukset palautetaan asuinkäyttöön ja Viipurinkadun varteen nykyisen tontin osan alueelle suunnitellaan ja toteutetaan laadukasta täydennysrakentamista asumiseen. Kilpailu ratkaistaan tarjotun rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Rakennuksille on asetettu kiinteä hinta 2,25 miljoonaa euroa.

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta



kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja lähtökohtia

Hangonkadulla korttelissa sijaitsevat suojellut, alun perin tuberkuloosia sairastaneiden työläisten asunnoiksi rakennetut ja viime vuosina kaupungin kuntoutuskeskuksen käytössä olleet rakennukset eivät enää palvele sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tarpeita ja ovat korjauksen tarpeessa. Rakennukset on tarkoitettu palauttaa peruskorjauksen yhteydessä asumiskäyttöön, ja samalla pyritään eheyttämään rakennusten arvokasta pihapiiriä. Rakennukset tullaan suojelemaan myös uudessa asemakaavassa, eikä niihin tule tehdä rakennusten arvoa tai ominaispiirteitä heikentäviä muutoksia.

Kilpailun tavoitteena on löytää korkealaatuinen ja toteuttamiskelpoinen kokonaisratkaisu, jossa kortteliin sijoitetaan täydennysrakentamista ja rakennukset palautetaan asuinkäyttöön. Kilpailu ratkaistaan tarjotun hinnan perusteella.

Kilpailualueelle Viipurinkadun puolelle korttelia on tarkoitettu suunnitella ja toteuttaa täydennysrakentamista asumiseen. Rakennus tulee sovitaa ympäröivään kaupunkiympäristöön. Rakennuksen maantasokeroksen tulee Viipurinkadun puolella luoda avointa, aktiivista ja urbaania katu ympäristöä, ja liiketilan lisäksi katutasoon kerrokseen soveltuvia toimintoja ovat esimerkiksi toimistot sekä asukkaiden yhteistilat.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään kilpailualueen uudiskohteesta arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan mainittujen tonttien suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme, toiminnallinen laatu ja energiataloudellisuus.

Uudisrakennuksen laajuus (asuminen) tulee alustavan arvion mukaan olemaan noin 2 300—3 200 k-m² ja tämän kerroskorkeus 3-6 kerrosta. Lisäksi liiketilaa tulee toteuttaa vähintään 200 k-m². Hankkeen lopullinen laajuus riippuu pysäköintiratkaisusta ja ratkeaa arkkitehtuurikutsukilpailun myötä.

Kilpailualueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Helsingin kaupunki pyrkii kaupunginvaltuuston määrittelemän omistajastrategian mukaisesti luopumaan rakennuksista, joissa ei harjoiteta kaupungin omaa toimintaa eikä tiloille ole muuta kaupungin omaa käyttöä. Hangonkadun kuntoutuskeskuksen toiminta on päättynyt ja raken-



nukset ovat olleet tyhjillään useita vuosia, ne ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa eikä rakennuksille ole kaupungin omaa käyttötartetta.

Kilpailun kohde

Kilpailun kohteena on tontti 12382/7, tämän lounaispuolella, Viipurinkadun varrella sijaitseva tontin osa (n. 1 275 m²:n suuruinen osa kiinteistöä 91-432-1-26) sekä rakennukset A, B ja C.

Kilpailun ratkaisun yhteydessä rakennukset on tarkoitus myydä ja tontti vuokrata ensi vaiheessa kilpailun voittajalle. Samanaikaisesti päätöksentekoon tuodaan esisopimus, jolla kilpailun voittaja sitoutuu kilpailualueen vastaisuudessa muodostettavan tontin (tonttien) pitkäaikaiseen maanvuokraukseen (osto-oikeudella). Arkkitehtuurikutsukilpailun ja asemakaavamuutoksen jälkeen kilpailualueen tontti (tai tontit) vuokrataan pitkäaikaisesti. Osto-oikeuden saa käyttää aikaisintaan sitten kun olemassa olevat rakennukset ja kilpailualueen asemakaavamuutos on lainvoimainen.

Hintakilpailun järjestäminen ja hakuaika

Hintakilpailua varten on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun, asemakaavoituksen ja liikennesuunnittelun yhteistyönä liitteenä 1 oleva ehdotus hakuohjeeksi: "Helsingin Alppiharjun Hangonkadun korttelin hintakilpailu".

Kilpailu käynnistyy kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja kilpailun järjestämisen. Kilpailun hakuaika päättyy tämän hetken aikataulun mukaan 21.3.2025.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää kilpailun voittajan valinnasta, rakennusten myynnistä, tontin vuokraamisesta sekä esittää maanvuokrauksen esisopimuksen tekemistä (osto-oikeudella) korkeinta asuinrakennusoikeuden yksikköhintaa tarjonneelle arviolta syksyllä 2025 ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy tonttien vuokraamisen ja että tarjoaja (vuokraaja) noudattaa tonttien varausehtoina maanvuokrauksen esisopimuksen ehtoja.

Kilpailun ratkaiseminen

Tarjouskilpailun ratkaisuperuste on asuintilojen rakennusoikeuden kiinteä yksikköhinta (euroa/k-m²), joka muodostuu säilytettävien rakennusten ja uudiskohteen rakennusoikeuksien keskiarvosta.

Kolmen suojellun rakennuksen osalta tarjouspyynnön mukainen kiinteä hintapyyntö on 2 250 000 euroa. Hinta on määritetty puolueettoman arvioijan avulla.



Tontin (tai tonttien) lopullinen hinta tulee määräytymään arkkitehtuurikutsukilpailun ratkaisuna muodostuvan suunnitteluratkaisun ja sen kerrosalan perusteella.

Rakennusten myynti ja tontin vuokraaminen

Hintakilpailun ratkaisemisen yhteydessä kaupunkiympäristölautakunnan on tarkoitus päättää kilpailuohjelmassa tarkemmin määritellyin tavoin rakennusten myynnistä, nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukaisen tontin 12382/7 vuokraamisesta sekä tulevan asemakaavamuutoksen perusteella vastaisuudessa muodostettavaa tonttia (tai tontteja) koskevan maanvuokrauksen esisopimuksen (osto-oikeudella) hyväksymisestä.

Kaupunki myy hintakilpailun perusteella kilpailun voittajalle kolme suojeltua rakennusta. Rakennukset myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin ne kaupantekohetkellä ovat. Rakennusten myynnistä kaupungin osalta päättää toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Kehittämisen ensivaiheessa nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukainen tontti 12382/7 vuokrataan alkuvuosialennuksin. Alkuvuosialennuksen perusteena on se, että tontilla sijaitsee suojeltuja rakennuksia, jotka edellyttävät peruskorjausta sekä poikkeamismenettelyä ja/tai asemakaavamuutosta. Tämä vuokraus päättyy sitten kun kilpailualueen asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja uudiskohteelle on myönnetty rakennuslupa.

Rakennuksen kauppahinta on suoritettava ja rakennusten kauppakirja, ensi vaiheen maanvuokrasopimus tontin 12382/7 osalta sekä esisopimus vastaisuudessa muodostettavan tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaupungin toimivaltainen viranomaislainen on ne hyväksynyt, ellei osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

Kilpailun voittajalla on mahdollisuus edistää suojeltujen rakennusten asuinkäyttöön palauttamista poikkeamismenettelyllä asemakaavasta jo ennen arkkitehtuurikutsukilpailua tai asemakaavan muutosta tai näiden rinnalla.

Ostajalla on oikeus purkaa rakennusten kauppa, mikäli rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä poikkeamismenettely tai asemakaavamuutos eivät tulisi lainvoimaisiksi.

Kilpailun voittaja allekirjoittaa esisopimuksen kilpailualueen vastaisuudessa muodostettavan tontin (tai tonttien) pitkäaikaisesta vuokraamisesta (osto-oikeudella). Tässä tarkoitetaan asemakaavamuutoksen myötä muodostettavia tonttia/tontteja, joiden asemakaavan mukainen



käyttötarkoitus tulee olemaan asuminen. Esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä ostaja on velvollinen toimittamaan kaupungille vakuuden esisopimuksen mukaisten velvoitteiden noudattamiseksi.

Kilpailualueen asumiseen osoitettu, tulevaa asemakaavaratkaisua noudatteleva tontti (tai tontit) vuokrataan pitkäaikaisesti (osto-oikeudella) aikaisintaan sitten, kun asemakaavamuutos on lainvoimainen. Maanvuokrasopimus tehdään kaupungin tavanomaisia ehtoja noudattaen ottaen lisäksi huomioon hankkeen toteuttamisen varmistamiseen liittyvät ehdot sekä alue- ja tonttikohtaiset lisäehdot. Tämä maanvuokrasopimus korvaa aiemman, nykyistä tonttia 12382/7 koskevan ensivaiheen vuokrauksen.

Osto-oikeuden saa käyttää ja tontti tai tontit voidaan myydä, kun kilpailualueen asemakaavamuutos on lainvoimainen ja peruskorjauksen vaatimat toimenpiteet rakennuksissa A, B ja C on suoritettu ja tilat käytönotettu.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 25452
katharina.mead(a)hel.fi
Santeri Nuotio, arkkitehti, puhelin: 09 310 76696
santeri.nuotio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Kilpailualueen rajaus
- 3 Rakennushistoriallinen selvitys
- 4 Uudisrakennuksen massoitteletutkielmat ja alustava kaavaluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kympp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Rakennukset ja yleiset alueet
Kaupunginkanslia