



20.-21.1.2020

Aika	20.1.2020 klo 10 - 21.1.2020 klo 16	
Paikka	sähköpostikokous	
Läsnä	Kari Pudas	jäsen, puheenjohtaja
	Martti Tallila	jäsen
	Tuomas Hakala	varajäsen
	Jutta Peura	sihteeri
Poissa	Merja Liski	jäsen
	Anne Nurmio	jäsen
	Osmo Rasimus	jäsen

6. ESITYSLISTA

Ehdotus	Esityslistan mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

7. LAUSUNNON ANTAMINEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALALLE HELSINGIN KAUPUNGIN 10. KAUPUNGINOSAN (SÖRNÄINEN) NIHDIN UUDEN ASEMAKAAVA- ALUEEN LUKKI-NIMISEN KORTTELIN 10668 LAATUKILPAILUSTA JA HITAS-TONTIN 10668/1 HINTAPUITTEEN HYVÄKSYMISESTÄ

Ehdotus	Hitas-työryhmä päättää lausuntonaan kaupunkiympäristön toimialalle puoltaa Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin uuden asemakaava-alueen Lukki-nimisen korttelin 10668 laatukilpailun järjestämisestä ja kilpailuohjelman hyväksymistä sekä Hitas-tontin 10668/1 hintapuitteeksi 4 850 euroa/asm2 sidottuna rakennuskustannusindeksiin talotyypin 01.2 Asuinkerrostalo (RKI 2015 = 100, joulukuun pisteluku 104,7) ilman autopaikkojen toteutuskustannuksia. Hintapuitetta korjataan po. indeksin pisteluvun muutoksella rakentamisen aloitusajankohtaan. Autopaikkojen toteutuskustannukset lisätään hankinta-arvoon. Autopaikkojen kustannukset määritetään ulkopuolisen ja riippumattoman kustannuslaskijan RO-arvion tai muun luotettavan selvityksen perusteella.
---------	---



20.-21.1.2020

Liitteet

1 / 1 laatukilpailun tarjouspyyntö, luonnos, pvm. 20.1.2020

valmistelija Jutta Peura

Päätös Hyväksyttiin ehdotuksen mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Edelliset käsittelyt

Ei ole.

Asemakaava ja lähiympäristön suunnitteluohje

Nro 12576
Kaavamerkintä AK
Lainvoimainen
Asuntorakennusoikeus 2 800 kem2
Muu rakennusoikeus
Suunn.ohje hyväksytty

Sijainti

Sörnäinen, Nihti, kortteli 10668, 00500



Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuntontit (AK, AK-1) 10668/1 – 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 12 800 k-m2 + liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m²) luovutettavaksi asuntokäyttöä varten suunnittelua varten laatukilpailulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin 31.12.2021 saakka.



20.-21.1.2020

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään mainittuja tontteja koskevan laatukilpailun, päättämään kilpailun ehdoista sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonttien varauksensaajat ja toteuttajat.

Laatukilpailu

Laatukilpailun kohteena ovat kilpailualueella Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin uuden asemakaava-alueen 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) yhteensä 300 k-m². Tontille 1 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-luokan 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.

Kilpailun tarkoituksena on

- 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 ttt

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

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

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat tulee määritellä etukäteen. Tontit (AK) 10668/1 ja 2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi. Tontin 10668/1 Hitas-asunnoille määritetään hintapuite ilman autopaikkojen toteutuskustannusta. Mikäli autopaikkoja toteutetaan, niiden kustannukset lisätään hankinta-arvoon. Tontit 10668/3 ja 4 esitetään myytäväksi käyvästä arvosta.



20.-21.1.2020

Hitas-omistusasuntotuotannossa tonteille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % ja sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 as-m². Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Kilpailualueella on mahdollista aloittaa rakentaminen aikaisintaan vuoden 2021 lopulla. Ensimmäisen tontin rakentaminen tulee aloittaa kuitenkin viimeistään 31.1.2022, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Hintapuite

Sompasaarella Hitas-kohteiden keskihinta on ollut 5 160 euroa/asm², vaihteluvälin ollessa 4 632-5 574 euroa/asm². Kun huomioidaan Sompasaaren ja Verkkosaaren eteläosa, niin Hitas-kohteiden keskiarvoinen hinta on ollut 5 290 euroa/asm². Verkkosaaren eteläosan vaihteluväli on ollut 5 000-6 206 euroa/asm².

Asemakaavassa ei ole asuinrakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Tämän vuoksi esitetään, että tontin 10668/1 asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta eli hintapuite sidotaan rakennuskustannusindeksiin talotyypin 01.2 Asuinkerrostalo (RKI 2015 = 100, joulukuun pisteluku 104,7) ilman autopaikkojen toteuttamiskustannuksia. Hintapuitetta korjataan po. indeksin pisteluvun muutoksella rakentamisen aloitusajankohtaan. Autopaikkojen toteutuskustannukset lisätään hankinta-arvoon. Autopaikkojen kustannukset määritetään ulkopuolisen ja riippumattoman kustannuslaskijan RO-arvion tai muun luotettavan selvityksen perusteella. Sompasaaren Hitas-kohteiden autopaikkojen kustannusten keskiarvo on ollut 274 euroa/asm², kustannusten välillä 213-354 euroa/asm² välillä.

Aikaisemmin alueella toteutuneiden Hitas-kohteiden neliöhintojen ja autopaikkojen kustannusten perusteella tontin 10668/1 hintapuitteeksi esitetään 4 850 euroa/asm² ilman autopaikkojen toteutuskustannusta.

Tontin 10668/1 hintapuite sisältää myös muun muassa alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat osakkeiden merkintähinnat (investointikustannukset, kuten palveluyhtiö ja jäteyhtiö) ja liiketilojen kustannukset. Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällään tavalla

Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaisyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneeliöiden määrä kerrottuna hintapuitteen mukaisella hinnalla ja korjattuna rakennuskustannusindeksin pistelukujen muutoksella välillä



20.-21.1.2020

12/2019 – tonttien rakentamisen aloittamisajankohta (tuolloin viimeisellä tiedossa olevalla indeksin pisteluvulla).

8. SEURAAVA KOKOUS

Seuraava varsinainen kokousvaraus on 24.1.2020 kello 14.00.

Kari Pudas
puheenjohtaja

Jutta Peura
sihteeri



SISÄLLYS

6.	ESITYSLISTA	1
7.	LAUSUNNON ANTAMINEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALALLE HELSINGIN KAUPUNGIN 10. KAUPUNGINOSAN (SÖRNÄINEN) NIHDIN UUDEN ASEMAKAAVA-ALUEEN LUKKI-NIMISEN KORTTELIN 10668 LAATUKILPAILUSTA JA HITAS-TONTIN 10668/1 HINTAPUITTEEN HYVÄKSYMISESTÄ	1
8.	SEURAAVA KOKOUS	5