



## § 65

### Laatukilpailun järjestäminen asuinkerrostalotonteista (Sörnäinen, Kalasatama, Nihti, tontit 10668/1-4)

HEL 2020-000468 T 10 01 01 01

Sompasaarenlaituri, Konttisatamankatu, Konttinosturinkuja

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 10668 asuinkerrostalotontteja (AK, AK-1) 1-4 koskevan liitteenä 1 olevan tarjouspyynnön (kilpailuohjelman): ”Kalasatama, Nihti, tontit (AK, AK-1) 10668/1-4, laatukilpailu 04.02.2020” ja järjestää mainituilla tonteilla laatukilpailun.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen.

Lopuksi kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa asuntotonttitiimin tiimipäällikön päättämään tarjouspyynnön tarkistuksista, muutoksista ja mahdollisista lisäehdoista sekä pidentämään tarvittaessa tarjousten jättämiseksi varattua aikaa.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma)
- 2 Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen
- 4 Hitas-työryhmän puoltava lausunto

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä



Kalasadaman 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.

Tämän johdosta kaupunki järjestää korttelia koskevan laatukilpailun, joka alkaa lautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön (kilpailuohjelman) ja päättyy (pe) 29.5.2020 klo 12.00. Kilpailun tavoitteena on siten luoda laatutaso Nihdin asemakaava-alueen korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle. Kilpailussa tulee 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-m<sup>2</sup> ja liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn asuinkerrosalamäärän lisäksi.

Kilpailun tarkoituksena on:

- 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 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.



Lisäksi edellytetään asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi, että osallistujalla on käytettävissään 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 arvioidaan kilpailun arviointiryhmän toimesta kilpailun päättymishetkellä vallitsevan tilanteen mukaan ennen kilpailuehdotuksen arvioinnin aloittamista. Kaupunki voi hylätä kilpailuehdotuksen laatukilpailusta yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai eräiden harmaan talouden torjuntaan liittyvien laiminlyöntien perusteella.

Kilpailu ratkaistaan ja kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonymisti 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. Kalasatamassa itäisessä kantakaupungissa meren ja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien lähellä sijaitsevat sääntelemättömät tontit (AK-1, AK) 10668/3 ja 4 esitetään myytäväksi käyvästä arvosta. Tonttien vuokraus- ja myyntihinnoista on mainittu jäljempänä esityksen perusteluissa kohdassa ”Tonttien luovutushinnat”.

Kilpailualueella on mahdollista aloittaa rakentaminen aikaisintaan vuoden 2021 lopulla. Ensimmäisen tontin rakentaminen 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.

Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajausta ovat liitteenä 2.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 10668/1 – 4 (asuinrakennusoikeus yhteensä 12 800 k-m<sup>2</sup> +



04.02.2020

liiketilaa (kr-tilaa) yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi asuntohankkeiden suunnittelua varten laatukilpailulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin 31.12.2021 saakka.

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

#### Laatukilpailun järjestäminen ja kilpailuaika

Laatukilpailua varten on laadittu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun, kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin, asemakaavoituksen ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun yhteistyönä liitteenä 1 oleva ehdotus tarjouspyynnöksi: ”Kalasatama, Nihti, tontit (AK, AK-1) 10668/1-4, laatukilpailu 04.02.2020”.

Kilpailu alkaa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksytyä tarjouspyynnön ja kilpailun järjestämisen. Kilpailu päättyy (pe) 29.5.2020 klo 12.00.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymän ja 22.1.2020 voimaan tulleen Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaan tontit 10668/1-4 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK, AK-1).

Asemakaavassa ei ole asuinrakentamiselle autopaikkavelvoitetta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen on liitteenä 3.

#### Tonttitiedot ja rahoitus- ja hallintamuodot

Laatukilpailun kohteena ovat Lukki-nimisen korttelin 10668 asuinkerrostalotontit (AK, AK-1) 1, 2, 3 ja 4. Kaupunki omistaa mainitut tontit.

Tontti ja osoite	Käyttö-tarkoitus	Rahoitus- ja hallintamuoto	Kaavan osoittama kerrosala	Pinta-ala noin
10668/1, Sompasaarenlaituri	AK	OOH	2 800 + kr 150	1 254 m <sup>2</sup>
10668/2, Konttinosurinkuja	AK	AV	2 100	1 051 m <sup>2</sup>
10668/3, Konttisatamankatu	AK-1	OO/OOV	3 300	380 m <sup>2</sup>
10668/4, Sompasaarenlaituri	AK	OO/OOV	4 600 + kr 150	1 978 m <sup>2</sup>



OO/OV = sääntelemätön omistus- ja vuokra-asuntotuotanto

OOH = Hitas-omistusasuntotuotanto

AV = valtion tukemat (pitkäaikainen korkotuki) vuokra-asunnot

#### Tonttien toteutus kokonaisvastuuperiaatteella

Tonttien toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella asuntotontit ja annetun selvityksen mukaiset autopaikat kokonaan valmiiksi kilpailuohjelman (tarjouspyynnön), esitetyn suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunniteluohjeiden ja asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 sekä tonttien varauspäätöksen ja luovutusasiakirjojen mukaisesti.

#### Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

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-m<sup>2</sup>. Muuten huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Vuokra-asuntotuotannossa huoneistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

#### Tonteille toteutettavien rakennusten energiatehokkuus

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta/ostajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen/ostajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

#### Rakentamisen laadunohjaus ja suunnitelmien hyväksyttäminen

Asuntojen erittäin korkeatasoisen suunnittelun ja rakentamisen varmistamiseksi vuokralainen/ostaja on velvollinen suunnittelemaan tontin tiiviissä yhteistyössä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikön, kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojek-



tin, asemakaavoituksen, rakennusvalvontapalvelun ja liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Kunkin tontin suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan esimerkiksi Helsingin kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektin järjestämässä kokouksissa (alueryhmäkokoukset, rakennuttajakokoukset), joihin vuokralainen/ostaja on velvollinen osallistumaan.

Kilpailuehdotuksen laatintua pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostumusta.

#### Laatukilpailun tarkoitus ja sisältö

Kilpailun tarkoituksena on:

- 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 asuinkerrostaloteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnitteli- ja suunnitteluryhmä.

#### Kilpailuehdotusten arviointi ja laadulliset arviointikriteerit

Kilpailuehdotusten keskinäinen vertailu suoritetaan kokonaisarviointina anonymisti kilpailuohjelmassa mainittujen laadullisten arviointikriteerien perusteella kilpailulle asetettujen tavoitteiden valossa.

1. ehdotusten arkkitehtoninen kokonaisote ja omaleimaisuus 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.

#### Tonttien luovutushinnat

Laatukilpailussa tonttien luovutusperiaatteet ja hinnat tulee määritellä etukäteen.

Tontit (AK) 10668/1 ja 2 esitetään vuokrattavaksi noin 60 vuodeksi. Tonttien vuosivuokran määräytymisen perusteeksi esitetään meren puolella sijaitsevan Hitas-tontin (AK) 10688/1 osalta rakennusoikeuden yksikköhintaa 50 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100) ja taempana olevan valtion tukeman tontin (AK) 10688/2 osalta 43 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 100), jotka vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa noin 987 euroa/k-m<sup>2</sup> ja noin 848 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen 20 % jälkeen noin 678 euroa/k-m<sup>2</sup>) (ind. 1973, 11/2019). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on esityksen mukaan tontilla 1 noin 3,29 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja tontilla 2 ns. ARA-alennuksen jälkeen noin 2,83 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta vapaarahoitteisen tontin 1 vuokrasta esitetään perittäväksi 80 % ja valtion tukeman tontin 2 osalta 70 % 31.12.2026 saakka. Tämän jälkeen valtion tukeman tontin 2 vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % (ns. ARA-alennus) siltä ajalta, jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan haluttavimmille ja arvokkaimmille paikoille sijoittuvat sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan ensisijaisesti myymälä. Sääntelemättömään tuotantoon varatut tontit (AK) 10668/ 3 ja 4 sijaitsevat Kalasatamassa itäisessä kantakaupungissa meren ja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien lähellä. Tämän vuoksi mainitut tontit esitetään myytäväksi käyvästä arvosta. Tonttien (AK) 10668/3 ja 4 myyntihinnan esitetään määräytyvän hankitun arviolausunnon perus-



teella asuinrakennusoikeuden osalta 1 800 euroa/k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen (kri-tilojen) osalta noin 500 euroa/k-m<sup>2</sup> mukaan. Myyntihinnassa on huomioitu, ettei asemakaavassa ole asetettu asuinrakentamiselle autopaikkavelvoitetta.

#### Hitas-asuntojen hintapuite

Asemakaavassa ei ole asetettu asuinrakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Tämän vuoksi lautakunnalle esitetään, että tontin 10668/1 asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta eli hintapuite on 4 850 euroa/as-m<sup>2</sup> sidotaan rakennuskustannusindeksiin talotyyppin 01.2 Asuinkerrostalo (RKI 2015=100, joulukuun 2019 pisteluku 104,7) ilman autopaikkojen toteutuskustannuksia. Hintapuitetta korjataan po. indeksin pisteluvun muutoksella rakentamisen aloitusajankohtaan. Autopaikkojen toteutuskustannukset lisätään hankinta-arvoon, mikäli autopaikat tulevat Hitas-asunto-osakeyhtiön suoraan omistukseen. Autopaikkojen kustannukset määritetään ulkopuolisen ja riippumattoman kustannuslaskijan RO-arvion tai muun luotettavan selvityksen perusteella.

Asuntoneliöihin lasketaan ainoastaan asuntojen huoneistoalaan lasketavat tilat (as-m<sup>2</sup>) (pääkäyttö-tarkoituksen mukaiset kaikki asuntojen sisällä olevat tilat). Asuntoneliöihin ei siten esimerkiksi lasketa asemakaavan sallimia asunnon ulkopuolisia asumista palvelevia lisätiloja (lisäkerrosalan mukaiset asuntojen ulkopuoliset tilat).

Tontin 10668/1 hintapuite sisältää myös muun muassa alueellisiin yhtiöihin liittymistä koskevat osakkeiden merkintähinnat (investointikustannukset) (kuten palveluyhtiö ja jäteyhtiö), ympäristöaidemaksun ja liiketilojen kustannukset. Rakennuttaja voi jyvittää asuntojen hinnat päättämällä tavalla. Asuntojen yhteenlasketun velattoman myyntihinnan tulee kuitenkin olla hintapuitteen mukainen eli asuntojen velattoman kokonaisyntihinnan tulee olla sama tai vähemmän kuin rakennuslupakuvista laskettu asuntoneliöiden määrä kerrottuna hintapuitteen mukaisella hinnalla ja korjattuna rakennuskustannusindeksin pistelukujen muutoksella välillä 12/2019 – tonttien rakentamisen aloitusajankohta (tuolloin viimeisellä tiedossa olevalla indeksin pisteluvulla).

Asuntojen indeksikorjatun hintapuitteen mukaan lasketun po. kohteen hankinta-arvon vahvistaa kaupunkiympäristön toimialan asuntopalveluyksikön päällikkö. Mainittu yksikkö tarkistaa lopullisen hintapuitteen mukaisen hankinta-arvon rakennustöiden aloitusajankohdan mukaiseen rakennuskustannusindeksin pistelukuun (tuolloin viimeisin tiedossa oleva indeksin pisteluku). Tätä varten rakennuttajan on toimitettava asuntopalveluyksikölle kirjallinen selvitys yhtiön rakennustöiden aloit-





tamisajankohdasta (esimerkiksi rakennusvalvontaviranomaisen edustajan kanssa pidetyn aloituskokouksen pöytäkirjan jäljennös).

#### Hitas-työryhmän puoltava lausunto

Hitas-työryhmä käsitteli sähköpostikokouksessa 20.-21.1.2020 po. asiaa ja päätti lausuntonaan kaupunkiympäristön toimialalle puoltaa mainitun laatukilpailun järjestämistä ja kilpailuohjelman hyväksymistä sekä esitettyä Hitas-tontin 10668/1 hintapuitetta.

Hitas-työryhmän puoltava lausunto on liitteenä 4.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö (kilpailuohjelma)
- 2 Nihdin havainnekuva ja kilpailualueen rajaus
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12576 määräyksineen
- 4 Hitas-työryhmän puoltava lausunto

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kanslia/Taso: Asikainen  
Maka/Aska: Kaijansinkko, Kilpinen, Elo  
Maka/Make: Pasuri, Paatsema, Järvinen, Valkama, Tallila  
Maka/Like: Bruun, Österlund  
Palu/Rava: Virkamäki