

Sipoonrannan tontinluovutus ja yleisten alueiden toteuttamisen kilpailutus / Överlåtelse av tomt och konkurrensutsättning för genomförandet av de allmänna områdena i Sibbostrand

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.06.2022 § 234

857/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: kehitysjohtaja / utvecklingsdirektör Pirjo Siren, pirjo.siren (at) sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen (at) sipoo.fi, hankepäällikkö / projektchef Ville Kalima, ville.kalima (at) sipoo.fi

Sipoon kunta omistaa Sipoonrannasta Storörenin asemakaava-alueelta kaksi korttelialuetta (korttelit 257 ja 259), jotka ovat asemakaavassa merkitty Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2). Lisäksi kunta omistaa korttelin 258, joka on merkitty asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi (P-1). Näiden korttelialueiden ympärillä on toteuttamattomia yleisiä alueita (mm. osa asemakaavan mukaisista kaduista Örnvikintie ja Sipoonranta, LP-6 yleinen pysäköintialue ja rantalaituri). Kunta on saanut alueet omistukseensa ja toteuttamisvastuulleen, kun Sipoonrannan aluetta koskeva maankäyttösopimus Sipoonranta Oy:n kanssa purettiin vuonna 2019. Yleisten alueiden sekä venesataman pysäköintiin varatun alueen toteuttamisvastuu on kunnalla. Asemakaavassa ao. pysäköintiä varten on yhteensä 170 autopaikkaa, ja ne sijaitsevat tällä hetkellä pääasiassa korttelissa 257. Tähän Itärannan pysäköintialueeseen kohdistuu myös tulvariski. Tulvariskialue yltää lähes kortteleille 257 ja 259 asti. Kaikki lainvoimaisen asemakaavan LP-6-alueen pysäköintipaikat on tarkoitettu venelaiturialueen ja korttelin 258 käyttöön lopullisessa, asemakaavan mukaisessa toteutuksessa. Kortteleiden 257 ja 259 pysäköinti toteutetaan tontilla.

Sipoon kuntaa on lähestynyt useampi kiinnostunut toimija Sipoonrannan alueen kunnan omistamien tonttien toteuttamiseksi. Tontteja on kuitenkin erittäin haasteellista toteuttaa, koska tonttien ympärillä olevia yleisiä alueita ei ole toteutettu. Lisäksi Sipoonrannan alueen asukkailta on tullut paljon palautetta alueen keskeneräisyydestä.

Alueen valmiiksi saattamiseksi kunta kilpailuttaa yleisten alueiden toteuttamisen hankintajuridiikkaan erikoistuneen konsultin avulla käyttäen kilpailullista neuvottelumenettelyä. Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä pyritään kilpailuttamaan Sipoonrannan alueen toteuttamatta jääneiden yleisten alueiden rakentaminen ja löytämään toimija kortteleiden 257 ja 259 sekä mahdollisesti korttelin 258 toteuttamiseksi siten, että kilpailullisessa neuvottelumenettelyn tavoitteena on

- valita toimija/toimijat, jonka kanssa kunta yhdessä suunnittelee alueen toteuttamatta jääneet yleiset alueet (asemakaavan mukaisen LP-6-alueen, rantalaiturin, toteuttamatta jääneet Örnvikintien ja Sipoonrannan katuosuudet)
- valita toimija, joka toteuttaa edellä mainitut alueet tai osan niistä ja joka ottaa edellä mainittujen alueiden toteuttamisen vastikkeena vastaan Sipoonrannan kunnan omistamat AL-2-korttelit 257 ja 259 sekä mahdollisesti P-1-korttelin 258 markkinahintaan ja toteuttaa ne kunnan kanssa sovitussa aikataulussa.
- Korttelin 257 pinta-ala on 5114 m² ja sillä on rakennusoikeutta 8600 k-m². Korttelin 259 pinta-ala on 5093 m² ja sillä on rakennusoikeutta 9600 k-m². Korttelin 258 pinta-ala on 1174 m² ja

sillä on rakennusoikeutta 700 k-m². Vuonna 2019 määritetyn markkina-arvon mukaan korttelin 257 arvo on 1 640 000 euroa, korttelin 259 arvo on 1 900 000 euroa ja korttelin 258 arvo on 50 000 euroa.

- Ennen kilpailullisen neuvottelumenettelyn käynnistymistä kortteleista tilataan päivitetty arvio.

Edellä mainitun kilpailutuksen tavoitteena on

- saattaa Sipoonrannan alue on mahdollisimman valmiiksi,
- toteuttaa talonrakennuksen yhteydessä tehtävät välttämättömät, myöhemmin erittäin hankalasti rakennettavat rakenteet ja
- pyrkiä kokonaisuuden kustannustaloudelliseen yhtälöön, joka on mahdollisimman optimoitu kunnalle ja on toteuttajakonsortiolle hyväksyttävissä.

Urakasta ja toteutuksesta laaditaan kilpailun voittaneen toimijan kanssa erillinen sopimus sen jälkeen, kun yhdessä laaditut yleisten alueiden suunnitelmat on laadittu ja hyväksytty. Kunta osallistuu neuvottelumenettelyyn valittavien toimijoiden yleisten alueiden suunnittelukustannuksiin 50 000 euroa per toimija. Kunta valvoo hankintaprosessin aikana laadittavien myöhemmin hyväksyttävien katu- ja rakennussuunnitelmien perusteella toteutettavaa yleisten alueiden urakkaa erikseen toteuttajan kanssa sovittavalla tavalla. Kunta ottaa yleiset alueet ylläpitonsa erillisen ylläpitokatselmuksen jälkeen urakan valmistuttua.

Kilpailutuksella pyritään optimoimaan alueen toteuttaminen kunnalle kustannusneutraalisti ja välttämään kunnalle syntyvä yleisten alueiden toteuttamisen maksuosuus. Mikäli välttämättömien yleisten alueiden toteuttamisen kustannukset ylittävät kortteleiden 257, (258) ja 259 markkina-arvon, Sipoon kunta budjetoit tarvittavan investointimäärärahan talousarvioon yleisten alueiden urakan osalta. Mahdollisia tonttien markkina-arvon ylittäviä investointikustannuksia arvioidaan hankintaprosessin edetessä siihen vaiheeseen, että kunnalla on selkeä käsitys muodostuvien kustannusten mittaluokasta ja että em. kustannusten mittaluokka on hyväksyttävissä sekä investointimäärärahan talousarviovalmistelussa että sen päätöksenteossa. Urakasta aiheutuvat kustannukset käsitellään joko talousarvion investointiprosessin yhteydessä tai erillisessä määrärahamuutoksessa, joka etenee kunnan investointiprosessin mukaisesti. Mikäli hankintaprosessin lopputulema on taloudellisesti kunnan näkökulmasta kestävä, keskeytetään hankintaprosessi ja toimijoille korvataan hankintaprosessin aikana aiheutuneita yleisten alueiden suunnittelukustannuksia enintään 50 000 euroa per toimija. Tässä tapauksessa yleisten alueiden toteutusvaihtoehdot etenevät uudelleen harkintaan ja selvitetään kustannustehokkaampia vaihtoehtoja alueen valmiiksi saattamiseksi.

Kuntaa avustaa kilpailutuksessa hankintajuridiikkaan erikoistunut konsultti. Konsultin avustaman kilpailutuksen tavoitteena on tuottaa mahdollisimman hyvin kunnan tavoitteisiin vastaava suunnitteluratkaisu, joka on kustannuksiltaan optimoitu.

Tavoitteena on toteuttaa Sipoonrannan toteuttamattomat alueet asemakaavan mukaisesti. Kortteleiden rakennushankkeissa edellytetään toteutettavaksi kunnan yleinen huoneistotyyppijakaumavaatimus: enintään

noin 35 % asuntojen lukumäärästä yksiöitä ja vähintään noin 30 % kolmioita tai suurempia, joiden keskipinta-ala tulee olla vähintään 60 k-m².

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta järjestää kilpailullisen neuvottelumenettelyn Sipoonrannan kortteleiden 257, 258 ja 259 sekä yleisten alueiden toteuttamiseksi.

Kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn valitaan enintään kolme toimijaa, ellei soveltuvia ehdokkaita ole vähemmän. Neuvottelumenettelyn osallistumisvaiheessa tarjoajalta edellytetään hyviä taloudellisia edellytyksiä liikevaihdon, luottoluokituksen ja vakavaraisuuden sekä teknisen taidon osalta. Kohde edellyttää myös erityisosaamista rantarakenteiden osalta ja tarjoajan tulee esittää osallistumishakemuksen liitteissä referenssejä vastaavien hankkeiden sekä vaativien rantarakenteiden suunnittelusta ja/tai toteutuksesta. Kunta osallistuu neuvottelumenettelyyn valittavien toimijoiden yleisten alueiden suunnittelukustannuksiin 50 000 euroa per toimija.

Hankinta ja tonttien myynti päätetään erillisellä päätöksellä, kunnan hallintosäännön mukaisesti.

Valtuutetaan kehitysjohtaja, kuntatekniikan päällikkö, tonttipäällikkö ja hankepäällikkö laatimaan yhteistyössä toteuttajakonsortion kanssa yleisten alueiden suunnitelmat ja sekä laatimaan ja allekirjoittamaan, kaksi yhdessä, toteutussopimus.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun ordnar en konkurrenspräglad dialog för byggandet av kvarteren 257, 258 och 259 samt de allmänna områdena i Sibbostrand.

Till den konkurrenspräglade dialogen väljs högst tre aktörer om antalet lämpliga sökande inte är lägre. För att delta i förhandlingarna krävs att anbudsgivaren har goda ekonomiska förutsättningar vad gäller omsättning, kreditvärdighet och solvens samt teknisk kompetens. Projektet kräver också specialkunskaper om strandkonstruktioner, och anbudsgivaren ska i bilagorna till anbudsansökan ange referenser som visar att anbudsgivaren har planerat och/eller genomfört motsvarande projekt samt planerat och/eller byggt krävande strandkonstruktioner. Kommunen deltar i planeringskostnaderna för de allmänna områden med 50 000€ per aktör, som deltar i den konkurrenspräglade dialogen.

Om anskaffning och tomtförsäljning beslutas skilt, i enlighet med Sibbo kommuns förvaltningsstadga.

Utvecklingsdirektören, chefen för kommuneteknik, tomtchefen och projektchefen befullmäktigas att i samarbete med byggkonsortiet utarbeta planerna för de allmänna områdena samt utarbeta och underteckna, två tillsammans, avtalet för genomförandet av projektet.

Käsittely / Behandling Hallintolain 28.1 § 3 kohtaan viitaten Roy Harkimo ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut tämän asian käsittelyyn.

Med hänvisning till 28.1 § 3 mom. i förvaltningslagen anmälde Roy Harkimo jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.