



10.4.2017

Kaj/2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.03.2017 § 143

HEL 2017-003008 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 65/672 501, Kruunuvuorenranta (Haakoninlahti I)

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se varaisi Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I:n alueella sijaitsevan korttelin 49273 ohjeelliset asuntotontit 49273/1-2, 4-6 ja 10-12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 0196430-3), Saraco D&M Oy:lle (Y-tunnus 1738349-0), Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) ja A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) 31.12.2020 saakka liitteestä nro 2 ilmenevin ja seuraavin ehdoin:

1

Varausalue on toteutettava (suunniteltava ja rakennettava) kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä.

Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Kaupunki voi hakemuksen perusteella varauksensaajista riippumattomasta ja perustellusta syystä pidentää mainittua määräaikaa.

2

Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49273 tonttien 49273/1, 2, 4 ja 12 osalta.

Arkkitehtuurikutsukilpailu tulee järjestää (voittaja valita) viimeistään noin vuoden kuluessa kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksestä. Valitsematta jääneitä kilpailuehdotuksia tulee kaupungin niin edellyttäessä hyödyntää kilpailualueiden ulkopuolisilla tonteilla.

Muiden kuin edellä mainittujen tonttien osalta kaupungilla on oikeus edellyttää, että varauksensaajat hyväksyvät kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelijan kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen suunnittelun aloittamista.



Edelleen kaupungilla on oikeus näiden tonttien osalta edellyttää, että varauksensaajat laativat kohteen kaupunkikuvallisia ja muita perusratkaisuja sekä laatutasoa kuvaavan viitesuunnitelman ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Viitesuunnitelma on tällöin hyväksyttävä kaupungilla.

Hankkeiden jatkosuunnittelun ja rakentamisen tulee tapahtua voittaneiden ehdotusten/hyväksytyjen viitesuunnitelmien mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen sekä kiinteistöviraston tonttiosaston tai asunto-osaston (Hitas-kohteet) hyväksymien rakennussuunnitelmien mukaisesti.

3

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49273/13. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen.

Palveluyhtiö ja / tai kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön Kruunuvuorenranta-projekti ohjaa yleissuunnittelua kustannusarvioineen ottaen huomioon palveluyhtiön intressit ja tarpeet. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan annettuja ohjeita.

Yleissuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä. Samoin pihasuunnittelija ja varsinainen pihasuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä.

4

Varauksensaajien on toteutettava tontit hakemuksessaan ilmoittamiensa kehittämisteemojen mukaisesti.

Kehittämisteemojen jatkosuunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten alue-, yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen.

5

Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan prosenttiperusteisesti varauksensaajien hakemuksessaan ilmoittaman prosenttiosuuden perusteella. Tontin myyntihinta muodostuu siten prosenttiosuudesta tontille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yms. yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.



Varauksensaajien ilmoittama prosenttiosuus ilmenee liitteenä nro 2 olevasta tonttiluettelossa.

Varauksensaajat sitoutuvat mainittuun prosenttiosuuteen.

Tonttikauppa tehdään ennen tontin rakentamisen aloittamista perustuen tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. arvioituun kokonaismarkkinahintaan. Kauppahinta on näin ollen kokonaismarkkinahinta kerrottuna edellä mainitulla prosenttiluvulla.

Kauppahinta määritetään tonttikohtaisesti, eli jokaiselle tontille erikseen, käyttäen kaikkien tonttien osalta samaa prosenttilukua.

Mikäli tontille rakennettavien asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) ylittää tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, maksetaan tontista lisäkauppahintaa vastaavasti.

Mikäli asuntojen ja tilojen yms. lopullinen toteutuva kauppahinta (yhteenlaskettu velaton myyntihinta) puolestaan alittaa tontin kauppahinnan määrittelyn pohjana käytetyn arviohinnan, ei kauppahintaa palauteta.

Kaupunki voi seuraamuksitta määrätä varauksen päättymään, mikäli varauksensaajat muuttavat mainittua prosenttiosuutta.

Prosenttiosuudesta voidaan kuitenkin poiketa erityisen painavin sekä varauksensaajista riippumattomin perustein. Perusteiden tulee kaikissa tilanteissa olla sellaisia, että niillä voidaan objektiivisesti arvioiden katsoa olevan huomattava vaikutus tonttien arvoon.

6

Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I -ehdoin.

Ryhmärakennuttamiseen varattavat Hitas-ehdoin toteutettavat tontit toteutetaan tästä poiketen Hitas II -ehdoin.

7

Varauksensaajien on noudatettava lisäksi liitteinä olevia

- Yleisiä varausehtoja.
 - Hitas-tuotannon osalta Hitas-lisäehtoja.
 - Hitas-ehdoin toteutettavan ryhmärakennuttamisen osalta ryhmärakennuttamisessa noudatettavia Hitas-lisäehtoja.
-



- Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.

- Kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

8

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaajat ovat toimittaneet allekirjoitettuna liitteeseen nro 6 sisältyvän Kruunuvuorenrannan alueellisten lisäehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen.

9

Tonttien luovuttamisesta ja luovutusehdoista päättää myöhemmin kaupungin toimivaltainen toimielin tai viranhaltija.

10

A-Kruunu Oy:n tulee toteuttaa tontti 49273/5 tai 49273/11 30.11.2015 päivätyn Kehittyvä Kerrostalo -hakemuksensa ”Ryhmävuokraus” mukaisesti.

Kehittyvä Kerrostalo -hanke on toteutettava tarvittavilta osin yhteistyössä muiden varauksensaajien kanssa ja osana korttelin 49273 toteutusta.

Hankkeessa noudatetaan liitteenä nro 7 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeen lisäehtoja.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se varaisi Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I:n alueella sijaitsevat korttelin 49274 ohjeelliset asuntotontit 49274/1-10 yhteisesti Peab Oy:lle (Y-tunnus 1509374-8), TA-Yhtymä Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) / TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) ja Alkuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) 31.12.2020 saakka liitteestä nro 2 ilmenevin ja seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajien tulee järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu korttelin 49274 tonttien 49274/1, 2, 3, 9 ja 10 osalta.



2

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisesti Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle (palveluyhtiölle) yhteispihatontin (AH) 49274/11. Varauksensaajat ovat velvollisia laatimaan osaltaan mainittua yhteispihatonttia koskevan yleissuunnitelman ja kustannusarvion ottaen huomioon palveluyhtiön noudattaman omakustannusperiaatteen.

Palveluyhtiö ja / tai kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön Kruunuvuorenranta-projekti ohjaa yleissuunnittelua kustannusarvioineen ottaen huomioon palveluyhtiön intressit ja tarpeet. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan annettuja ohjeita.

Yleissuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä. Samoin pihasuunnittelija ja varsinainen pihasuunnitelma on hyväksyttävä etukäteen palveluyhtiöllä.

3

Muutoin noudatetaan edellä päätöskohdassa A tarkoitettuja varausehtoja 1 - 9.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

C

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaisi, etteivät muut hakemukset johda toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi
