



19.08.2019

Asia/11

§ 512

V 28.8.2019, Luovutusperiaatteiden määrittäminen asunto- ja yhteispihakortteleille sekä niitä palveleville pysäköintitonteille (Kruunuvuorenranta, korttelit 49288 ja 49289 sekä tontit 49298/1 ja 49299/1)

HEL 2019-004733 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49288/3 ja 49289/3 myyntiperiaatteet sekä vuokrattavien asuntotonttien 49288/2 ja 49289/2, yhteispihatonttien 49288/1 ja 49289/1 sekä pysäköintitonttien 49298/1 ja 49299/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luovutusperiaatteet
- 2 Arviointimuistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan kahta asunto- ja yhteispihakorttelia koskevan laatu- ja hintakilpailun. Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui ajalle 6/2018–11/2018. Suunnitelmat arvioitiin tämän jälkeen ja neljä



parasta ehdotusta valittiin hintakilpailuvaiheeseen. Hintakilpailu järjestettiin ajalla 1/2019–2/2019.

Kilpailun voittajaksi valittiin kummankin korttelin osalta korkeimman tarjouksen tehnyt Westpro cc Oy.

Esittelijän perustelut

Päätös laatu- ja hintakilpailusta

Kaupunginhallitus on 4.6.2018, 409 § päättänyt varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten (jatkossa kilpailu). Samalla kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajista ja varausten ehdoista.

Kilpailun kohteena oli asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289, joissa on kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². Kumpikin kortteli käsittää kaksi asuntotonttia ja niitä palvelevat yhteispihatontit.

Kummassakin korttelissa toinen asuntotonteista tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona ja toinen välimuotona. Välimuodon osalta tarjoaja saa valita joko asumisoikeuden tai Hitas I -omistusasuntotuotannon.

Kilpailun laatuvaihe

Kilpailu jakaantui laatu- ja hintavaiheeseen. Kilpailuohjelma julkaistiin kesäkuussa 2018.

Tarjoajat laativat laatuvaiheessa suunnitelman, joka soveltui muokattavaksi kumpaankin kortteliin. Suunnitelman tuli perustua kaavaan ja kilpailuohjelmassa sitä tarkentaviin arkkitehtuuria, maisema-arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa, asuntosuunnittelua ja kehittämisteemoja sekä -ideoita koskeviin suunnitteluohjeisiin.

Määräajassa saatiin seitsemän laadullista suunnitelmaa. Suunnitelman esittivät seuraavat tarjoajat suunnittelijoinen:

- Peab Oy ja Avain Asumisoikeus Oy (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)
- Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy)
- Lujatalo Oy ja Lakea Oy (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)
- Westpro cc Oy (Arkkitehtiryhmä A6 Oy)
- Temotek Oy (Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy)
- Mangrove Oy ja PH Asunnot Oy (Schauman Arkkitehdit Oy)



- Hartela Etelä-Suomi Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy).

Arviointiryhmä arvioi laadulliset suunnitelmat ja valitsi kilpailuohjelman mukaisesti hintakilpailuvaiheeseen neljä arviointikriteerit parhaiten täytännyttä suunnitelmaa. Jatkoon valituille laadittiin jatkosuunnitteluohjeet.

Jatkoon valittiin seuraavat tarjoajat:

- Peab Oy ja Avain Asumisoikeus Oy
- Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy
- Lujatalo Oy ja Lakea Oy
- Westpro cc Oy

Suunnitelmien arviointi ja arviointimuistio

Suunnitelmien arviointiin osallistui edustajia kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta, asemakaavoituspalvelusta ja rakennusvalvontapalveluista. Lisäksi arviointiin osallistui kaupunginkanslian edustajia. Arviointiryhmä käytti apunaan asiantuntijoita kaupunkiympäristön toimialan liikennesuunnittelusta sekä rakennusvalvonnasta maisema-arkkitehtuurin osalta.

Suunnitelmien arviointi jatkosuunnitteluohjeineen on luettavissa liitteenä 2 olevasta arviointimuistiosta.

Hintakilpailuvaihe

Hintakilpailuvaiheesta tiedotettiin 17.1.2019 ja jatkoon valituille annettiin ote arviointimuistiosta, jatkosuunnitteluohjeet sekä muut ohjeet hintakilpailuvaiheen tarjouksen laatimiselle.

Määräaikaan mennessä saatiin tarjoukset kaikilta neljältä jatkoon valitulta. Peab Oy vetäytyi kuitenkin kilpailusta ja Avain Asumisoikeus Oy jätti tarjouksen yksin.

Tonteista tarjottiin seuraavat kerrosneliömetrikohtaiset hinnat:

- Avain Asumisoikeus Oy: Asumisoikeus ARA-hinta.
 - Tarjouksen katsottiin olevan tarjouspyynnön vastainen, sillä se ei sisältänyt euromääräistä hintatarjousta hintakilpailun kohteena olevista tonteista.
- Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy: tontti 49288/3 1 143 euroa ja tontti 49289/3 1 123 euroa
- Lujatalo Oy ja Lakea Oy: kumpikin tontti 876 euroa
- Westpro cc Oy: kumpikin tontti 1 165 euroa

Westpro cc Oy:n tarjous on korkein kummankin korttelin osalta.



Tonttien varaaminen

Kaupunkiympäristölautakunta on 7.5.2019, 222 § päättänyt varata korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle.

Luovutusperiaatteet

Kilpailuohjelman mukaisesti esitetään myytäväksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntontit 49288/3 ja 49289/3.

Tontit myydään noudattaen seuraavia kerrosneliömetrikohtaisia hintoja:

- asuintilat 1 165 euroa
- liiketilat 350 euroa

Tontin 49288/3 rakennusoikeus on 4 600 k-m² ja tontin 49289/3 rakennusoikeus on 4 150 k-m².

Asuntontit 49288/2 ja 49289/2, yhteispihatontit 49288/1 ja 49289/1 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1 vuokrataan pitempään perusteena seuraavia virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja:

- asuintilat 38 euroa (nykyarvo 744 euroa)
- liiketilat 18 euroa (nykyarvo 353 euroa)
- yhteispihatontit 1 euro / m²
- pysäköintitontit 1 euro / m²

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin liitteestä 1 ilmenevällä tavalla.

Tontit vuokrataan kauintaan 31.12.2085 saakka.

Toimivalta ja delegointi

Kaupunginhallituksen 4.6.2018, 409 § päätöksen mukaisesti kilpailun perusteella valittavan varauksensaajan valinnasta ja varausehdoista päättää lautakunta.

Tonttien 49288/3 ja 49289/3 arvioitu kauppahinta yhteensä ylittää 10 miljoonaa euroa. Tontit 49288/2, 49289/2, 49288/1, 49298/1 ja 49299/1 on tarkoitus vuokrata yli 30 vuodeksi. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa. Niin ikään hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet (7 luku 1 § 8 kohta).



Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikkö päättämään kiinteistökaupoista.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Luovutusperiaatteet
2 Arviointimuistio

Oheismateriaali

1 Sijainti- ja varausaluekartta
2 Kilpailuohjelma

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 222

HEL 2019-004733 T 10 01 01 00

Astridinkatu / Ellidankuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti varata liitteestä 1 ilmenevät korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5) seuraavasti:



19.08.2019

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-11 ehtoja

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lisäksi oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön päättämään varauksen jatkamisesta varausehtojen mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti lisäksi kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmeneville tonteille myynti- ja vuokrauseriaatteen liitteen 11 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään mainittujen tonttien kiinteistökaupoista

Käsittely

07.05.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katarina Nordberg ja arkkitehti Tyko Saarikko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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