



27.03.2018

Asia/5

§ 168

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntokortteleiden varaamisesta laatu- ja hintakilpailua varten sekä kilpailuohjelman hyväksyminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, korttelit 49288 ja 49289)

HEL 2018-003161 T 10 01 01 00

Ellidankuja / Astridinkuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli kiinteistölakimies Katarina Nordberg. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevat liitteestä 1 ilmenevät asuin-kerrostalojen korttelit 49288 ja 49289 ja niitä palvelevat yhteispihatontit varattaisiin luovutettavaksi erikseen pidettävän laatu- ja hintakilpailun perusteella.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaisi lautakunnan:



- päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä
- päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajasta / varauksensaajista ja varausten ehdoista.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se toteaisi seuraavaa:

- Kilpailualueeseen kuuluvat asuinkerrostaloja palvelevat yhteispihatontit luovutetaan asuinkerrostalotonttien toteuttajille. Siten yhteispihatontteja ei luovuteta Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteutettavaksi ja hallinnoitavaksi.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä 2 olevan kortteleita 49288 ja 49289 ja niitä palvelevia yhteispihatontteja koskevan kilpailuohjelman ja oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön (asuntotontit-tiimi) järjestämään kilpailun ja tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja täydennyksiä ehdolla, että kaupunginhallitus päättää varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään Laajasalon Kruunu-vuorenrannassa, niin sanotussa Haakoninlahti 2:ssa, sijaitsevan kahden asuntokorttelin varaamista laatu- ja hintakilpailua varten. Varauksesta päättää kaupunginhallitus.

Samalla lautakunnalle esitetään kilpailuohjelman hyväksymistä edellyttäen, että kaupunginhallitus päättää kortteleiden varaamisesta kilpailua varten.

Kortteleita 49288 ja 49289 koskeva menettely sisältää sekä laatu- että hintakilpailun. Kortteleihiin tulisi toteuttaa sekä vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa että välimuodon tuotantoa (Hitas tai asumisoikeus).

Kortteleiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 17 400 k-m². Alueelle tulisi toteuttaa myös jonkin verran liiketilaa.

Kilpailun käytännön järjestelyistä huolehtisi maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit-yksikkö.



Sijaintikartta ja kartta kilpailualueesta ovat liitteenä 1.

Kilpailuohjelma on liitteenä 2.

Varaus kilpailuun

Hallintosäännön mukaan tonttien varaamisesta päättää kaupungin-hallitus. Vakiintuneesti varaukset kilpailuihin on tehty niin sanotun yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä.

Haakoninlahti 2:ssa sijaitsevien kortteleiden varaaminen kilpailua varten on kuitenkin tarpeen jo ennen yleisen varauskierroksen käsittelyä myöhemmin keväällä 2018. Kun samalla päätetään ehdollisesti kilpailuohjelmasta, saadaan kilpailu käyntiin mahdollisimman pian varauspäätöksen jälkeen. Näin edistetään myös Kruunuvuorenrannan tonttien varaustilannetta, joka tällä hetkellä on vähäinen.

Yhteispihatonttien toteuttaja

Kaupunginhallitus päätti 12.6.2014 (568 §) perustaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy –nimisen osakeyhtiön. Päätöksen liitteenä olleen yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö omistaa, vuokraa, luovuttaa, hallitsee ylläpitää ja uudistaa muun muassa Kruunuvuorenrannan alueen yhteispihatontteja.

Alkuperäinen ajatus on ollut, että alueen yhteispihatontit olisivat koko alueen kaikkien Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n osakaskiinteistöjen (asuntotonttien) käytössä. Siten palveluyhtiö vuokraisi ja toteuttaisi kaikki yhteispihatontit sekä luovuttaisi niiden käyttöoikeuden kaikille osakaskiinteistöille.

Kruunuvuorenrannassa yhteispihatontteja on kuitenkin kaavoitettu vain Haakoninlahti 1:n ja Haakoninlahti 2:n alueelle. Yhteispihatontit eivät sijaintinsa ja vähäisen määränsä vuoksi tule olemaan kuitenkaan koko Kruunuvuorenrannan projektialueen asukkaiden käytettävissä kuten esimerkiksi Kalasatamassa.

Lisäksi yhteispihatonttien toteuttaminen ja yhteensovittaminen Haakoninlahti 1:ssä on osoittautunut haasteelliseksi niiden alapuolisten pysäköintihallien toteuttamisen kanssa, sillä pysäköintihallien suunnittelu, rakentaminen ja hallinnoiminen kuuluu yhteispihatontteja ympäröiville asuntotontteille. Siten samaa aluetta on ollut suunnittelemassa kaksi toisistaan erillistä toimijaa.

Edellä mainittujen syiden vuoksi katsotaan tarkoituksenmukaisemmaksi, että Haakoninlahti 2:n yhteispihatontit kilpailualueen kortteleissa 49288 ja 49289 luovutetaan toteutettavaksi mainittujen kortteleiden asuntotonttien toteuttajille.



Palveluyhtiön hallitus on käsitellyt asian kokouksessaan ja puoltaa tätä toimintamallia.

Kilpailuohjelman hyväksyminen ja kilpailun arvioitu aikataulu

Lautakunnalle esitetään liitteenä 2 olevan kilpailuohjelman hyväksymistä ja maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön oikeuttamista huolehtimaan kilpailun käytännön järjestelyistä.

Kilpailu on tarkoitus aloittaa heti, kun kaupunginhallitus on päättänyt, arviolta, huhti-toukokuussa, kortteleiden varaamisesta kilpailuun.

Kilpailuaika päättyisi arviolta syyskuussa 2018, jolloin varauksesta voitaisiin päättää arviolta vuoden 2018 lopussa tai vuoden 2019 alussa.

Osallistujat ja kilpailumenettelyn pääpiirteet

Kilpailu on suunnattu kahden tai useamman erillisen toimijan muodostamille hakijaryhmille.

Hakijaryhmien tulee laatia suunnitelma, joka soveltuu muokattavaksi kumpaankin kortteliin. Korttelit 49288 ja 49289 eivät ole siten erillisiä hakualueita, joista kilpailijat hakumenettelyyn osallistuessaan valitsisivat. Lisäksi kilpailijoiden tulee myöhemmin antaa tarjouksensa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien myyntihinnasta.

Kaupunki valitsee kokonaisharkinnan perusteella jatkoon korkeintaan 4 hakijaryhmää, joiden suunnitelmat täyttävät suunnittelutehtävän lähtökohdat ja parhaiten suunnitelmalle asetetut arviointikriteerit. Jatkoon päästäkseen suunnitelman on täytettävä kuitenkin laadun vähimmäistaso.

Jatkoon valituille annetaan jatkosuunnitteluohjeet.

Jatkoon valitut antavat tämän jälkeen kaupungin asettamassa määräajassa tarjouksensa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien myyntihinnasta. Myyntihinnalle on kilpailuohjelmassa kuitenkin asetettu vähimmäishinta, jota alittavia tarjouksia ei hyväksytä. Vähimmäishinta perustuu kortteleista laadittuun ulkopuoliseen arvioon.

Korttelit varataan tonteista tarjottujen hintojen perusteella korkeimmat tarjoukset tehneelle hakijaryhmälle / hakijaryhmille.

Kilpailumuoto on uusi siinä mielessä, että siinä yhdistetään laatu- ja hintakilpailu. Aiemmin tontinvarauskilpailut ovat keskittyneet laatuun, jolloin mahdolliset myyntihinnat on määritelty ulkopuolisen arvioijan lau-



sunnon perusteella. Toisaalta hintakilpailuissa ei ole voitu vaikuttaa samalla tavalla laatuun ja sisältöön kuin varsinaisissa laatukilpailuissa. Uutta kilpailumuotoa pidetään kannatettavana paitsi sen vuoksi, että siinä voidaan yhdistää laatu ja hinta myös siitä saatavien kokemusten vuoksi.

Hintakilpailun ratkettua tonteista laaditaan varausesitys lautakunnalle. Kaupungilla on lisäksi oikeus edellyttää, että tonteista laaditaan esisopimus, jolla varauksensaajat sitoutuvat toteuttamaan ja vuokraamaan pitkäaikaisesti / ostamaan tontit.

Suunnittelutehtävän sisältö ja arviointikriteerit

Suunnittelutehtävä koostuu arkkitehtuuriin, maisema-arkkitehtuuriin, kaupunkikuvaan, asuntoihin ja kehittämisteemoihin ja -ideoihin liittyvistä osa-alueista. Lisäksi on luonnollisesti noudatettava tonttien hinnoitteluun liittyviä ehtoja ja tonttien varausehtoja.

Kaupunki valitsee kokonaisarvioinnin perusteella jatkoon korkeintaan 4 parhaiten arviointikriteerit täyttävää suunnitelmaa.

Arviointikriteerit ovat seuraavat:

1. Ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen laatu sekä erinomaisen sijainnin (kantakaupungin vastaranta) hyödyntäminen (esimerkiksi asuntojen ja yhteistilojen suunnittelussa)
2. Julkisivujen arkkitehtoninen laatu sekä ylimmän ja ensimmäisen kerroksien käsittely
3. Hyvälle asuntosuunnittelulle annettujen ohjeiden huomiointi ja monipuoliset sekä innovatiiviset asumisen ratkaisut
4. Yhteispihatonttien maisema-arkkitehtuuri (maisema-arkkitehtoninen laatu, elävyys ja toiminnallisuus, yhteisöllisyys, monipuolisuus ja tekninen laatu)
5. Kehitysteemat ja -ideat
6. Pysäköinnin toimivuus ja liikkumisen innovatiiviset ratkaisut
7. Ratkaisun kehitys- ja toteutuskelpoisuus

Arvioinnin pääpaino on kriteereissä 1-4. Kriteerit 5-6 ovat osa kokonaisarviointia, mutta niiden painoarvo on hieman vähäisempi.

Kilpailualueen rahoitus- ja hallintamuoto

Kummassakin kilpailun kohteena olevassa korttelissa on kaksi asuntonttia, joista toinen varataan vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon ja toinen välimuodon tuotantoon (Hitas I tai asumisoikeus).



Luovutusmuoto

Vapaaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä ja välimuodon tuotantona toteutettavat tontit vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus sekä energiatehokkuusehto

Kilpailussa noudatettaisiin vakiintunutta perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusta. Siten kyseiset ehdot olisivat seuraavat:

Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Muutoin omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perhe-asuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Mahdollisissa ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittuja perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia.

Rakennusluvan edellytyksenä ovat energiatehokkuusvaatimukset ovat muuttuneet vuoden 2018 alussa. Rakennuslupa edellyttää kerrostalotuotannossa nykyään siten E-luvun olevan tasoa 90 kWh/m²/vuosi tai sen alle, mikä on tiukempi kuin tätä ennen käytetty tontinluovutuksissa edellytetty E-luku.

Kaupungin vakiintuneena käytäntönä on ollut edellyttää kaupungin luovuttamilla tonteilla rakentamismääräyskokoelmaa tiukempaa energiatehokkuutta. Siten tässä kilpailuohjelmassa edellytetään, että rakennusten tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi.

Hintakilpailu ja minimihinnat

Hintakilpailu käydään laadullisten ja sisällöllisten suunnitelmien jättämisen, jatkoon valitsemisen ja jatkosuunnitteluohjeiden jälkeen. Näin kilpailijoilla on tarjoutua antaessaan tiedossa paitsi niiden esittämä suunnitelma sinänsä myös ne asiat, joihin kaupunki niiden suunnitelmissa edellyttää muutoksia.

Suunnitelmien perusteella jatkoon valitaan korkeintaan 4 kilpailijaa siten, että varmistutaan jatkossa olevien suunnitelmien riittävästä laadusta. Lähtökohtaisesti jatkoon valitaan siis 4 parasta suunnitelmaa. Mikäli



27.03.2018

Asia/5

riittävän laatutason täyttäviä suunnitelmia on kuitenkin vähemmän, voidaan jatkaa valitaan vähemmän kuin neljä suunnitelmaa.

Kilpailijoiden määrä voi siten tämän vaiheen jälkeen olla jokseenkin suppea ja vähäisempi siihen verrattuna, että kaikki ilmoittautuneet pääsivät jatkaa.

Jotta tonttien hinnoittelussa voidaan varmistua siitä, että vapaarahoituksen ja sääntelemättömän tuotannon hinnat ovat lainsäädännön edellyttämällä tavalla käypiä, asetetaan tonttien asuinrakennusoikeudelle kilpailuohjelmassa minimihinta. Minimihinta on 850 euroa / kerrosneliömetri. Liiketilöiden hinta on kiinteä 350 euroa eikä siitä siten kilpailla.

Kaikki hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin ja korotetaan lopullisen kaupanteon hetkellä indeksin muutoksen mukaisesti. Muutoksesta huomioidaan vain korotus.

Muut ehdot

Muutoin kilpailussa ja tontinluovutuksessa noudatetaan kaupungin vaikiintuneita ehtoja ja tarvittavia lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja kartta kilpailualueesta
- 2 Kilpailuohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Maka/Make/tontit/Nordberg Katarina