



§ 126

Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen AK-tontin 49399/1 hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys kaupunginhallitukselle tontin vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, tontti 49339/1)

HEL 2022-002120 T 10 01 01 02

Stansvikinkallionkatu

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen hintakilpailun perusteella valita Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49339 tontin (AK) 1 (pinta-ala noin 1 511 m², os. Stansvikinkallionkatu) varauksensaajaksi Peab Oy:n (Y-tunnus 1509374-8) liitteen 1 mukaisin ehdoin 31.12.2024 asti ja ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tontin vuokrausperiaatteet kohdan B mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 49339/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteen 2 mukaisesti.

(A1149-685)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki järjesti 24.9. - 21.12.2021 Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen asuinkerrostalotonttia (AK) 49339/1 koskevan avoimen hintakilpailun. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m² ja se sijoittuu Kruunuvuorenrannassa Stansvikinkallion asemakaava-alueen pohjoisosaan lähelle Koirasaarentietä.

Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritetyn käyvän maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella.

Määräaikaan 21.12.2021 klo 12.00 mennessä tontista oli jätetty 8 hyväksyttävänä pidettävää tarjousta. Korkein tarjottu maanvuokranlisäosuus oli 4 125 000,00 euroa. Korkeimman tarjouksen oli tehnyt Peab Oy.

Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään kilpailun ratkaisemista ja tontin varaamista Peab Oy:lle kilpailun tarjouspyynnön ehtojen mukaisesti. Samalla kaupunginhallitukselle esitetään tontin vuokrausperiaatteiden vahvistamista tarjouspyynnön ja saadun tarjouksen mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Hintakilpailu ja vuokrattava tontti

Helsingin kaupunki järjesti 24.9. - 21.12.2021 Laajasalon Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueen asuinkerrostalotonttia (AK) 49339/1 koskevan avoimen hintakilpailun.

Hintakilpailun ehtojen mukaan asuinkerrostalojen (AK) tontille 49339/1 (jäljempänä myös: "tontti") on toteutettava vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja. Vuokrattava tontti sijoittuu Kruunuvuorenrannassa Stansvikinkallion asemakaava-alueen pohjoisosaan lähelle Koirasaarentietä. AK-tontin 49339/1 ra-



kennusoikeus on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12410 mukaan 5 000 k-m². Tontin pinta-ala on noin 1 511 m² ja osoite Stansvikinkalliokatu.

Hintakilpailu toteutettiin ns. kynnysarvomenettelyllä eli siinä kilpailtiin tarjouspyynnössä määritetyn käyvän maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettavan maanvuokran lisäosuuden suuruudella. Tarjoajan tuli ilmoittaa tarjouksessaan tarjottava kiinteä euromääräinen maanvuokran lisäosuus (XXXX,XX euroa). Edelleen kilpailun ehtojen mukaan tontti esitetään luovutettavaksi tarjouspyynnön mukaisen korkeimman maanvuokran lisäosuuden tarjouksessaan ilmoittaneelle tarjoajalle tai tarjoajaryhmälle. Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Kilpailun voittaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin ja korttelin 49339 muiden tonttien varauksensaajien kanssa järjestämään tontista Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisen arkkitehtuurikutsukilpailun. Kilpailun järjestämisellä pyritään varmistamaan tontin suunnitteluratkaisujen korkeatasoinen kaupunkikuvallinen ilme ja toiminnallinen laatu.

Hintakilpailu oli avoin kaikille. Tarjouksen tekemiseen oli käytettävä tarjouspyynnön liitteenä ollutta tarjouslomaketta. Voittajaksi esitettävällä tarjoajalla on lisäksi oltava käytettävissään riittävä tekninen taito, kokemus ja taloudelliset sekä muut rakentamisen edellytykset asuinrakennushankkeen toteuttamiseksi tarjouspyynnössä edellytetyllä tavalla (yleiset kelpoisuusedellytykset).

Tarjoajan yleinen kelpoisuus arvioidaan kilpailun päättymishetken tilanteen mukaan. Tarjousten tekemisestä ei makseta mitään korvausta eikä ehdollisia tarjouksia hyväksytä.

Tarkemmat hintakilpailua koskevat taustatiedot ja ehdot ilmenevät liitteenä 3 olevasta tarjouspyynnöstä.

Todetaan, että hintakilpailun aloittamisen jälkeen syksyllä 2021 tehtiin kolme Stansvikinkallion asemakaava-alueita koskevaa valtuustoaloitetta. Aloitteissa esitetään muun muassa, että metsäluonnon turvaamiseksi asuinkorttelit pitäisi poistaa asemakaava-alueen itäosasta. Lisäksi syksyllä 2021 Helsingin kaupunginvaltuusto linjasi kaupunkistrategiassa, että Stansvikinkallion asemakaava arvioidaan uudelleen metsäluonnon arvojen näkökulmasta. Kaupunkiympäristölautakunta antoi 21.12.2021 (725 §, 726 § ja 727 §) kaupunginhallitukselle lausunnot valtuustoaloitteista. Lausuntojen mukaan kaupunki edistää osaltaan jo varattujen tonttien toteutusta sekä tontinluovutuksessa edellytettyjen arkkitehtuurikutsukilpailujen järjestämistä. Jo varatut tontit sijaitsevat



Stansvikinkallion kaava-alueen pohjoisosassa ja ovat suurelta osin entistä jo kertaalleen rakennuttua öljysatama-alueita.

Todetaan lisäksi, että kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 14.2.2022. Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto katsoo aloitteet loppuun käsitellyiksi. Kaupunginvaltuuston on tarkoitus käsitellä asiaa maaliskuun alkupuolella.

Saatu tarjous, hintakilpailun ratkaiseminen ja esitys tontin vuokrausperiaatteiksi

Määräaikaan 21.12.2021 klo 12.00 mennessä tarjouksen tontista (AK) 49339/1 oli jättänyt 8 tarjoajaa.

Peab Oy oli tarjonnut tontista hintakilpailun ratkaisuperusteena olevan korkeimman maanvuokran lisäosuuden 4 125 000,00 euroa. Tarjotun maanvuokran lisäosuuden myötä tontin rakennusoikeuden luovutus-hinnaksi tulee näin ollen noin 1 775 euroa/k-m², kun otetaan huomioon tarjouspyynnön mukainen maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta 950 euroa/k-m².

Edellä mainittua tarjousta voidaan pitää kaupungin kannalta hyvänä ja hyväksyttävänä ottaen huomioon laadittu arviolausunto tontin markkina-arvosta, vertailukauppahinnat ja nykyiset markkinaolosuhteet. Tarjoaja täyttää tarjouspyynnössä edellytetyt kelpoisuusvaatimukset. Tarjous oli myös muuten tarjouspyynnön mukainen. Tontin varaaminen tehdyn tarjouksen perusteella Peab Oy:lle on näin ollen perusteltua.

Tämän vuoksi kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi esitetään nyt hintakilpailun ratkaiseminen ja tontin varaaminen Peab Oy:lle. Varausehdot ilmenevät liitteestä 1, jossa myös viitataan liitteessä 3 olevaan tarjouspyyntöön. Tarjouspyyntö puolestaan sisältää erittäin yksityiskohtaiset mm. tontin suunnittelua ja toteuttamista koskevat ehdot.

Lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään tontin vuokrausperiaatteiden vahvistamista, tarjouspyynnön ja saadun tarjouksen, mukaisesti. Vuokrausperiaatteet on esitetty liitteessä 2.

Tontin vuosivuokra määritettäisiin lähtökohtaisesti pitäen asuinrakennusoikeuden yksikköhintana 950 euroa/asuinkerrosneliömetri. Vuokran markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviolausunnolla.

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike- muista vastaavista tiloista perittäisiin noudatetun käytännön mukaisesti asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa. Tontin vuokra on tarkoitus sitoa virallisen elinkustannusindeksin kehitykseen. Alkuvuosialennus myönnetään alueen rakentamisen keskeneräisyyden vuoksi. Lisäksi tontin maanvuokrasta myönnetään



vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Koska tontin maanvuokran vastikevaikutus saattaisi rakennusoikeuden yksikköhinnalla 950 euroa/asuinkerrosneliömetri (3,80 euroa/as-m²/kk) muodostua tulevien asunnon ostajien kannalta korkeaksi, on tontin maanvuokraa mahdollista alentaa kertaluonteisena maksusuorituksena perittävällä nk. maanvuokran ennakkomaksulla. Maanvuokran ennakkomaksu määritetään edellä mainitun rakennusoikeuden yksikköhinnan ja varauksensaajan tavoitteleman vuokraushinnan mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan välisen erotuksen mukaisesti ja kerrottuna tontin rakennusoikeuden määrällä. Maanvuokran ennakkomaksun myötä tontin vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden yksikköhinta ei kuitenkaan voisi olla alhaisempi kuin 700 euroa/ asuinkerrosneliömetri (2,80 euroa/as-m²/kk).

Tontin vuokra-aika olisi kaupungin noudatetun käytännön mukaisesti noin 60 vuotta eli 31.12.2085 asti ja muuten noudatettaisiin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausehdot
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Tarjouspyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3



01.03.2022

Asia/18

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve
Kanslia/Taso/Luokkaanhuhta, Ahola ja Ahdeoja
Kymp/Maka/Make/Haapamäki