



25.03.2019

Asia/6

## § 209

### Asuinkerrostalotonttia koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelunettelyn ratkaiseminen sekä tontin varaaminen rakennushankkeen jatkosuunnittelua varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33402/1)

HEL 2019-000226 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varasi 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33402 ohjeellisen tontin (AK) nro 1 Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) 31.12.2020 saakka puukerrostalon suunnittelua varten liitteen 5 mukaisin ehdoin.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Kaupungin yleiset tontinvarausehdot
- 3 Toimintaohje
- 4 Arviointikriteerit
- 5 Varausehdot
- 6 Sijaintikartta

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Kaupunkiympäristölautakunta on 5.6.2018 § 316 päättänyt Kuninkaantammen asuinkerrostalotonttia 33402/1 koskevasta ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelystä (jatkossa hakumenettely). Päätöksen mukaan hakumenettely ratkaistaan siten, että sen kohteena oleva tontti varataan ensiksi jatkosuunnittelua varten ja vuokrataan myöhemmin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella hakumenettelyssä parhaaksi arvioidulle osallistujalle.

Hakumenettelyn ja sen perusteella tapahtuvan tontinluovutuksen kohteena on Kuninkaantammen projektialueella osoitteessa Kuninkaantammenkierto 19 sijaitseva ohjeellinen ja rakentamaton asuinrakennustontti 33402/1. Tontille rakennettavien rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia kerrosluvun vaihdellessa kahdesta neljään. Tontin 5 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen rakennusoikeus mahdollistaa noin 80 asunnon, joiden keskipinta-ala on noin 52 m<sup>2</sup>:n, rakentamisen tontille.

Tontti 33402/1 oli alun perin varattu toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona Hitas I-ehdoin, mutta hyväksyessään hakumenettelyä koskevan hakuohjeen kaupunkiympäristölautakunta päätti samalla muuttaa tontin rahoitus- ja hallintamuodon vapaarahoitteiseksi.

Osallistujien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen suoritettua kokonaisarviointia perusteella parhaimman hakemuksen jätti Rakennusliike Reponen Oy. Näin ollen esitetään tontin 33402/1 varaamista Rakennusliike Reponen Oy:lle puusta rakennettavan asuinrakennushankkeen jatkosuunnittelua varten.

Kaupungin yleisen varauskierroksen tontinvarauksissa noudatetuista käytännöistä poiketen, tontinvaraus voidaan tehdä rakennusliikkeelle, koska hakumenettely oli luonteeltaan yleinen ja avoin niille, jotka täyttivät osallistumiselle asetetut yleiset kelpoisuusehdot ja tekniset vähimmäisvaatimukset.

Sijaintikartta on liitteenä 6.

## Esittelijän perustelut

### Yleisesti hakumenettelystä

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tontit -yksikkö käynnisti kaupunkiympäristölautakunnan 5.6.2018 § 316 tekemän päätöksen jälkeen hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli löytää Kuninkaantammen ns. Etelärinteen asemakaavaan nro 12166 sisältyvälle asuinkerrostalotontille 33402/1 varauksen saaja, joka ensiksi laatii hakumenettelyn järjestäjille laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen suunnitteluratkaisun ja myöhemmin toteuttaa suun-



nitteluratkaisunsa kokonaisvastuuperiaatteella. Hakumenettelyä varten on laadittu 5.6.2018 päivätty hakuohje.

Hakuohje on liitteenä 1.

Hakumenettely toteutettiin yleisenä kaikille avoimena hakuna, mutta se suunnattiin ammattirakennuttajille tai -rakentajien kokoamille suunnittelijoiden, tuotetoimittajien ja urakointitahojen muodostamille moniammatillisille yhteenliittymille. Osallistujiksi toivottiin puurakentamiseen erikoistuneita osajia.

Lähtökohtana oli, että hakuun osallistumisen tuli olla osallistujalle kustannuksiltaan ja muilta panostuksiltaan kohtuullinen. Valmiita suunnitelmia ei edellytetty vaan luonnostasoiset suunnitelmat riittivät, mutta osallistujan tuli selvittää oma ja yhteenliittymänsä ammatillinen kokemus, pätevyys ja kyky sekä omat taloudelliset ja rahoitusselliset resurssit kyseisen 5 000 kem<sup>2</sup>:n suuruisen puukerrostalohankkeen toteutamiselle.

#### Osallistujalle asetetut vaatimukset lyhyesti

Tontin rakennushanke sisältää talojen ja tontin piha-alueen rakentamisen rakennuttajan tai rakentajan omien suunnitelmien pohjalta sekä rakennuttajatehtävät. Rakennushanke toteutetaan kokonaisvastuuperiaatteella.

Hakuohjeen mukaan tontille 33402/1 tulee toteuttaa vapaarahoitteista, sääntelemätöntä asuntotuotantoa, mutta hakuohje ei ota kantaa asuntojen hallintamuotoon eli siihen ovatko rakennettavat asunnot omistusasuntoja tai vuokra-asuntoja. Hakuohje ei siten myöskään ota kantaa tulevien asuntojen omistajiin ja siten olisi ollut mahdollista, että osallistujan tiimissä olisi ollut mukana yksi tai useampi sijoittajataho, jonka omistukseen hanke olisi toteutettu.

Rakennusteknistä suorituskykyä koskevana vähimmäisvaatimuksena osallistujalta edellytettiin kokemusta vähintään kolmen vastaavan laajuisen (n. 3 000 kem<sup>2</sup>) asuinrakennuskohteen rakennuttamisesta tai rakentamisesta sekä valmistumisesta Suomessa viimeisen 5 vuoden aikana. Kesken hakumenettelyn tätä vaatimustaan kuitenkin kevennettiin niin, että referenssikohteeksi esitettävällä kohteella tuli olla myönnetty rakennuslupa. Alkuperäinen vaatimuksen mukaan referenssikohteen piti olla päättynyt eli kohteen piti olla luovutettu tilaajalle hyväksytysti. Lisäksi osallistujan tiimin avaintoimijoille oli asetettu asuinpuukerrostalon suunnitteluun liittyvä kokemus- ja pätevyysvaatimus.

#### Hakumenettelyn eteneminen

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



25.03.2019

Asia/6

Hakumenettely oli kaksivaiheinen jakautuen ilmoittautumisvaiheeseen, jonka aikana osallistujan tuli laatia kohteelle viitesuunnitelmat hankeselostuksineen ja myöhemmin osallistujan tai useamman osallistujan kanssa käytävään neuvotteluvaiheeseen.

Ensimmäinen vaihe päättyi 1.10.2018, johon mennessä saatiin viisi hakemusta.

Hakuajan päätyttyä hakemukset arvioitiin laadullisin perustein ja ne asetettiin saadun materiaalin perusteella paremmuusjärjestykseen. Arviointikriteereinä käytettiin hakuohjeen liitteessä ilmoitettuja tekijöitä. Lisäksi selvitettiin mitä mahdollisia asemakaavapoikkeamia ehdotukset edellyttivät.

Arviointikriteerit ovat liitteenä 4.

Määräajassa saatujen hakemusten perusteella kaupunki kutsui toisen vaiheen neuvotteluihin kaksi osallistujaa. Neuvotteluiden tarkoituksena oli muun muassa varmistaa, että osallistujalla ja tämän kokoamalla tiimillä on riittävät resurssit ja muut edellytykset suunnitella ja toteuttaa hanke laatimiensa viitesuunnitelmien pohjalta.

#### Varauksensaajan valitseminen

Määräajassa hakemuksen jättivät seuraavat viisi työyhteisöä:

1. Lehto Asunnot Oy ja Lundén Arkkitehdit Oy
2. Avara Oy, Siklatilat Oy, Arkkitehtitoimisto Avario Oy, NQE Rakennetekniikka Oy
3. Alfamark Oy, RaceCon Consulting Oy, OOPEAA Office for Peripheral Architecture Oy, Sweco Rakennetekniikka Oy
4. Rakennusliike Reponen Oy, Arkworks Arkkitehdit Oy, Sitowise Oy
5. EKE-rakennus Oy, Koskisen Oy, Arkkitehdit a-live Osuuskunta, Sweco Rakennetekniikka Oy

Viitesuunnitelmien ja hankeselostuksen arvioinnin suorittivat menettelyn järjestäjänä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikkö yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakennepalvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelun ja palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelun kanssa.

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina, joka perustui saatuun kirjalliseen materiaaliin ja osallistujan kanssa käytyihin neuvotteluihin. Arviointi perustui erityisesti seuraaviin osatekijöihin:



25.03.2019

- Osallistujan esittämät valikoidut hankereferenssit hakuohjeessa edellytetyn ja siihen myöhemmin tehdyn täsmennyksen mukaisesti.
- Tiimin kokemus ja pätevyys puukerrostalojen rakentamisesta (erityisosaaminen).
- Hankkeen taloudelliset riskitekijät sekä arvio osallistujan taloudellisista ja rahoituksellisista edellytyksistä toteuttaa hanke.
- Tontille suunnitellun hankkeen arkkitehtuuri sekä ratkaisun rakennetekniikka, energiatalous, elinkaari, kestävyys ja poikkeamat asema-kaavasta.
- Kuivarakentamisen ketjun toteutuminen hankkeessa.

Tarkentavat neuvottelut käytiin 1) Alfamark Oy, RaceCon Consulting Oy:n, OOPEAA Office for Periphheral Architecture Oy:n ja Sweco Rakennetekniikka Oy:n muodostaman yhteenliittymän kanssa sekä 2) Rakennusliike Reponen Oy:n, Arkworks Arkkitehdit Oy:n ja Sitowise Oy:n muodostaman yhteenliittymän kanssa.

Ensiksi mainitun yhteenliittymän jättämän hakemuksen vahvuutena oli ansiokas viitesuunnitelma sekä ansioituneet suunnittelijat ja muut henkilöresurssit, mutta saatu materiaali ei osallistujalta eli hankkeen rakennuttajana, rakentajana ja/tai tilaajana olevalta yritykseltä edellytettyjen referenssikohteiden osalta ollut riittävän yksiselitteinen, joten osallistuja päätettiin kutsua tarkentaviin neuvotteluihin. Käydyissä neuvotteluissa osallistuja kertoi referenssikohteistaan muun muassa, että ne ovat tontinvarauksia ja hankkeita, joille tulevina vuosina haetaan rakennuslupia. Näin ollen yhteenliittymä ei täytä hakumenettelyssä osallistujan roolissa olevalle taholle asetettua teknisen suorituskyvyn vähimmäisvaatimusta. Tämän vuoksi ja koska hakemus arvioitiin kaupungin asettamien taloudellisten ja rahoituksellisten edellytysten osalta hankkeen suuruusluokkaan suhteutettuna heikoksi, ei hakemusta esitetä hakumenettelyn voittajaksi.

Suoritetun kokonaisarviointin perusteella parhaimman hakemuksen jätti Rakennusliike Reponen Oy ja sen yhteistyökumppanit Arkworks Arkkitehdit Oy ja Sitowise Oy.

Perustelut Rakennusliike Reponen Oy:n, Arkworks Arkkitehdit Oy:n ja Sitowise Oy:n valinnalle

Rakennusliike Reponen Oy kuuluu vuonna 2017 tehdyn osakekaupan jälkeen Arkta Oy:hyn, jonka konsernin liikevaihto oli yli 70 milj. euroa vuonna 2017. Kuninkaantammen puukerrostalohankkeen rakennuskustannusten arvioidaan olevan luokkaa 15 milj. euroa. Siten osallistujalla voidaan arvioida olevan riittävät taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset toimia hankkeen perustajaurakoitsijana ja toteuttaa se tulevasta markkinatilanteesta riippumatta.



Rakennusliike Reponen Oy on kokenut puukerrostalojen rakentaja, joka käyttää rakennejärjestelmään suurelementeillä toteutettua niin kutsuttua ranka/palkkijärjestelmää. Lähes samankaltaisella järjestelmällä se on toteuttanut jo noin 400 asuntoa. Puukerrostaloille kehitettyä matalaenergiarakentamisen konseptiaan Rakennusliike Reponen Oy on kehittänyt yhteistyökumppaneidensa kanssa jo kolmessa eri puukerrostalossa. Kolmas tämän konseptin mukainen puukerrostalo valmistui Helsingin Honkasuolle vuonna 2017.

Haasteena suurelementtien käytölle on joidenkin asiantuntijoiden keskuudessa pidetty pystysuorien asennusten takia vaikeasti tehtävää sääsuojausta verrattuna tilaelementtimenetelmällä toteutettuun kerrostaloon. Tähän haasteeseen Rakennusliike Reponen Oy on vastannut kahdella eri tyyppisellä säänsuojausjärjestelmällä. Järjestelmän valinta riippuu vallitsevista tonttiolosuhteista ja kulloinkin markkinoilla saatavilla olevasta kalustosta. Molemmissa vaihtoehdoissa rakennuksen puurungon kerrotaan olevan sääsuojattu koko puurunkotyön ajan. Energiaratkaisujen osalta talojen rakenteet ja niiden tiiviyydet on tarkoitus suunnitella siten, että ne täyttävät VTT:n määrityksen mukaiset passiivirakentamisen kriteerit. Viitesuunnitelmissa on esitetty rakennuksen julkisivuihin integroidut aurinkopaneelit. Suunnitelmissa esitettyä hulevesien viivytysratkaisua arviointiryhmä piti luontevana ja pihasuunnitelmaa yhteisine viherhuoneineen hyvänä. Arviointiryhmän mielestä arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvallisilta ominaisuuksiltaan ehdotus on tavanomainen, mutta toteuttamiskelpoinen. Suunnitelman kaupunkikuvalliseen laatuun tulee siten jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusliike Reponen Oy:llä on vakiintuneet puurakennusjärjestelmät ja tarvittava kyky käynnistää ja toteuttaa Kuninkaantammen kaltainen suuri puukerrostalohanke esittämänsä hakemuksen mukaisena. Yhteenvetona tästä ehdotuksesta voidaan todeta, että sen vahvuutena on toteuttajatahon luotettavuus ja varmuus puukerrostalojen rakentajana.

#### Tontin luovuttamisesta

Rakennusliike Reponen Oy:n kanssa käydyissä jatkoneuvotteluissa on sovittu, että tontin 33402/1 rakennusoikeudesta enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Varauksensaaja huolehtii kustannuksellaan tarvittavan tonttijaon laatimisesta, tontin lohkomisesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Varauksessa noudatettavat ehdot ilmenevät tarkemmin liitteistä 1, 2, 3 ja 5.

Kaupunki luovuttaa tontin vuokraamalla, jolloin vuokra-aika tulee ulottumaan 31.12.2080 asti. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosi-



25.03.2019

Asia/6

vuokra tulee olemaan vuokra-ajan alussa noin 120 000 euroa (vastaa indeksin pistelukua 1944, 4/2018).

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Hakuohje
- 2 Kaupungin yleiset tontinvarausehdot
- 3 Toimintaohje
- 4 Arviointikriteerit
- 5 Varausehdot
- 6 Sijaintikartta

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

Hakijat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 29.01.2019 § 44

HEL 2019-000226 T 10 01 01 00

33.kaupunginosa, Kuninkaantammi, tontti 33402/1

Esitys



25.03.2019

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33402 ohjeellisen tontin (AK) nro 1 varauksista puukerrostalon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on Rakennusliike Reponen Oy (Y-tunnus 0575342-3).
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varausalue on ohjeellinen asuinkerrostalojen tontti 33402/1 (AK, pinta-ala 4 155 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5 000 k-m<sup>2</sup>).
- Varausalueelle rakennettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Varausalueen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varausalue on suunniteltava ja toteutettava varauksensaajan 1.10.2018 esittämän viitesuunnitelman ”Kuninkaantammen puukerrostalotontti” sekä siihen liittyvän hankeselostuksen ja muun materiaalin mukaisesti vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueen suunnittelussa ja toteutuksessa järjestettyä hakumenettelyä varten laaditusta ja 5.6.2018 päivätystä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Hakuohje on liitteenä nro 1.
- Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Helsingin kaupungin yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 3 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta 25.5.2018 kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi