



§ 372

**Asuntokortteleiden varaaminen kahdelle hakijayhteenliittymälle
(Laajasalo, Kruunuvuorenranta, korttelit 49273 ja 49274)**

HEL 2017-003008 T 10 01 01 00

Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti varata 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) Haakoninlahti I:n alueella sijaitsevan korttelin nro 49273 ohjeelliset asuntotontit nro 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka liitteenä 1 olevasta tontti-luettelosta 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 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 peruskatsuja 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 omakustannuseriaatteen.

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 jatkosuunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten alue-, yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaajien tulee riittävällä tavalla raportoida ja todentaa kehittämisteemojen toteutuminen.

5

Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myymällä 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 1 olevasta tonttiluettelosta.

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 5 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 7 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeen lisäehtoja.

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

B

Kaupunginhallitus päätti varata 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) Haakoninlahti I:n alueella sijaitsevan korttelin nro 49274 ohjeelliset asuntotontit nro 1-10 yhteisesti Peab Oy:lle, TA-Yhtymä Oy:lle/TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Alkuasunnot Oy:lle 31.12.2020 saakka liitteenä 1 olevasta tonttiluettelosta 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.



10.04.2017

Kaj/2

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 varausehdoja 1 - 9.

C

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tarvittaessa tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

D

Kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteestä 8 ilmenevät hakemukset johda toimenpiteisiin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot
- 4 Ryhmärakennuttamisessa noudatettavat Hitas-lisäehdot
- 5 Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot
- 6 Tonttiosaston toimintaohje (11.8.2016)
- 7 Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot
- 8 Hakemukset, joiden perusteella ei esitetä varausta
- 9 Hakemukset, joiden perusteella esitetään varausta
- 10 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 10
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
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Varauksensaajat

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 10

Hakijat, joille ei esitetä varausta

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I -alueelta esitetään varattavaksi kahdeksan tontin kokonaisuus korttelista 49273 Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle ja kymmenen tontin kokonaisuus korttelista 49274 Peab Oy:lle, TA-Yhtymä Oy:lle / TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Alkuasunnot Oy:lle.

Tonteille toteutetaan monipuolisesti eri rahoitus- ja hallintamuotoja.

Tonttikokonaisuudet ovat olleet haettavissa kahden tai useamman hakijan muodostamille hakijayhteenliittymille yleisen varauskierroksen yhteydessä erillisin hakuehdoin keväällä 2016.

Esittelijän perustelut

Hakumenettely

Kiinteistöviraston tonttiosasto järjesti 15.4.2016 - 13.6.2016 Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I:n kortteleita 49273 (hakualue 1) ja 49274 (hakualue 2) koskevan hakumenettelyn yleisen varauskierroksen yhteydessä. Kyseessä oli uudentyypinen hakumenettely tontinvaraajien valitsemiseksi, jossa hakijoita pyydettiin ilmoittamaan mahdollisten asuntorakentamisen kehittämisteemojen lisäksi myös indikaatiivinen hinta sääntelemättömään asuntotuotantoon varattaviksi esitettävillä tonteilla. Hinta pyydettiin ilmoittamaan prosentteina tontille toteutettavien asuntojen ym. tilojen velattomasta myyntihinnasta.



Tonttien suuren rakennusoikeuden määrän, toiminnallisten ominaisuuksien ja kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden vuoksi tontit ilmoitettiin kahden tai useamman toimijan muodostamien hakijakonsortioiden haettaviksi.

Hakuehdot

Hakuohjeessa asetettiin ehdot kaupunginvaltuuston hyväksymään asuminen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmaan perustuvista alustavista rahoitus- ja hallintamuodoista, arkkitehtuurikutsukilpailusta ja muista suunnittelun laadun varmistamista koskevista velvoitteista sekä sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noudatettavasta hinnoittelumekanismista.

Alustavat rahoitus- ja hallintamuodot sisälsivät sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, välimuodon tuotantoa (Hitas tai asumisoikeus), valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki) ja nuoriso- tai opiskelija-asumista.

Varauksensaajia pyydettiin hakemuksissaan esittämään tonttien toteuttajat, niiden rahoitus- ja hallintamuodot sekä alustavan toteutusjärjestyksen ja -aikataulun. Lisäksi pyydettiin ilmoittamaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa käytettävä prosenttiosuus tontille toteutettavien asuntojen ja muiden tilojen velattomista myyntihinnoista. Hakijat saivat esittää myös mahdolliset kehittämisteemansa.

Arviointikriteerit

Hakuohjeen mukaisesti arviointi suoritettiin kokonaisarviointina. Arvioinnissa ilmoitettiin otettavan huomioon muun muassa seuraavat asiat:

- Yhteenliittymän ja sen esittämän hankkeen yleinen uskottavuus ja monipuolisuus.
- Kaupungin yleisten asuntopoliittisten tavoitteiden sekä Kruunuvuorenrannan alueen rakentamiselle asetettujen maankäytöllisten ja muiden tavoitteiden toteutuminen.
- Tonttikohtainen toteutusjärjestys ja -aikataulu.
- Yhteenliittymän kunkin toimijan alustava toteutuskohde/-alue.
- Hakemuksessa mahdollisesti esitetyt asuntorakentamisen kehittämisteemat (esim. energiatehokkuus, älykkäät talotekniset ratkaisut, asuntopuunnittelun innovaatiot, kohtuuhintaisuutta edistävät ratkaisut jne.) ja muut innovaatiot.



- Tonttihinnan perusteena käytettävän prosenttiosuuden suuruus.

Hakemukset

Hakemuksia saatiin kahdeksalta konsortiolta, yhteensä 10 kappaletta. Hakemuksen jättivät seuraavat hakijakonsortiot:

- 1) Hartela Etelä-Suomi Oy, Saraco D&M Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy ja A-Kruunu Oy (kortteli 49273)
- 2) Peab Oy, TA-Yhtymä Oy / TA-Asumisoikeus Oy ja Alkuasunnot Oy (korttelit 49273 ja 49274)
- 3) Bonava Suomi Oy, Hartela Etelä-Suomi Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr ja Avara Oy (kortteli 49274)
- 4) Larmix Group Oy ja Larmix Oy (kortteli 49273)
- 5) Kruunuasunnot Oy, Rakennusliike Lapti Oy, Fira Oy, Alkuasunnot Oy sekä Yrjö ja Hanna -säätiö sr / Asoasunnot Uusimaa Oy (korttelit 49273 ja 49274)
- 6) AVAIN Yhtiöt tytäryhtiöineen ja YIT Rakennus Oy (kortteli 49273)
- 7) EKE-Rakennus Oy, Kiinteistö Oy M2 -Kodit (Y-Säätiö), Asuntoversitas Kiinteistökehitys Oy ja Athos ry (kortteli 49273)
- 8) NCC Suomi Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, SATO Oyj, Taaleri Kiinteistökehitysrahasto ky, A-Kruunu Oy ja Nuorisosäätiö sr (kortteli 49274).

Neuvottelut

Neuvotteluihin kutsuttiin yhteensä viisi parhaaksi arvioidut hakemukset esittänyttä hakijakonsortiota; edellä mainitut hakijakonsortiot 1 - 3 ja 5 - 6, liite 9. Näiden hakijakonsortioiden hakemuksissa arvioitiin sellaisenaan ja / tai jatkoneuvottelujen perusteella tehtävien tarkennusten myötä olevan potentiaalia johtaa varausesitykseen. Hakijakonsortioita 4, 7 ja 8 ei siten kutsuttu jatkoneuvotteluihin.

Jatkoneuvotteluista jätettiin pois hakijakonsortiot 4, 7 ja 8, joiden hakemukset olivat hakuohjeen vastaisia tai joiden hakemuksilla ei asetetut arviointikriteerit huomioiden katsottu olevan mahdollisuuksia tulla esitetyiksi varauksensaajiksi.

Neuvottelujen ulkopuolelle jääneet hakemukset

Larmix Group Oy:n ja Larmix Oy:n hakemuksessa ei ollut esitetty tonttien rahoitus- ja hallintamuotoja eikä kehittämisteemoja. Hakijan esittä-



mä sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tonttien hinnoittelun perusteena käytettävä prosenttiosuus on 22 %. Hakija ei täyttänyt hakuohjeen vaatimusta yhteenliittymän kokoonpanosta (vähintään kaksi toisistaan erillistä toimijaa).

EKE-Rakennus Oy, Kiinteistö Oy M2 -Kodit (Y-Säätiö), Asuntoverstaas Kiinteistökehitys Oy ja Athos ry ovat kehittämisteemoina esittäneet muun muassa yhteisöllisyyttä ja monisukupolvista asumista tukevien yhteistilojen kehittämistä ja sähköistä asukasmuutostöiden hallintajärjestelmää. Hakijan esittämät rahoitus- ja hallintamuodot ovat poikenneet jonkin verran hakuohjeessa ilmoitetuista. Hakijan esittämä sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tonttien hinnoittelun perusteena käytettävä prosenttiosuus on myyntihintojen perusteella 8 - 18,2 %:n välille asettava osuus, joka on hakuohjeen vastainen. Esitetty hinnoittelumekanismi olisi todennäköisesti johtanut siihen, ettei tonttihinnoittelu olisi vastannut tonttien käypää arvoa.

NCC Suomi Oy, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, SATO Oyj, Taaleri Kiinteistökehitysrachasto ky, A-Kruunu Oy ja Nuorisosäätiö sr ovat esittäneet kehittämisteemoinaan ekologisuuteen ja yhteisöllisyyteen liittyviä seikkoja. Hakijan esittämät rahoitus- ja hallintamuodot ovat poikenneet jonkin verran hakuohjeessa ilmoitetuista. Hakijan esittämä sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tonttien hinnoittelun perusteena käytettävä prosenttiosuus on 12,15 %, joka olisi kiinteistöviraston tonttiosaston arvion mukaan merkinnyt tonttien hinnan jäämistä alle käyvän arvon.

Korttelin 49273 varauksensaajaksi esitettävän hakemus

Korttelin 49273 varauksensaajaksi esitetään Hartela Etelä-Suomi Oy:n, Saracon D&M Oy:n, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n ja A-Kruunu Oy:n muodostamaa hakijakonsortiota.

Hakemuksessa esitetyt rahoitus- ja hallintamuodot vastasivat hakuohjeessa ilmoitettuja alustavia rahoitus- ja hallintamutoja. Hakijakonsortio on hakemuksessaan esittänyt toteuttavansa sääntelemättömän omistusasuntotuotannon lisäksi asumisoikeusasuntotuotantoa, Hitas-omistusasuntotuotantoa ryhmärakennuttamisena ja valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki).

Hakija on lisäksi esittänyt useamman kehittämisteeman: korttelitalon, verkkokaupan palvelupisteen, pyöräilyä tukevat toiminnot ja yhteisen sähköauton sekä valaistuksen viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämiseksi.

Hakijan esittämä sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tonttien hinnoittelun perusteena käytettävä prosenttiosuus on 18 %. Kortteileita



koskevan ulkopuolisen arviolausunnon perusteella mainittu prosenttiosuus on käypä.

Korttelin 49274 varauksensaajaksi esitettävän hakemus

Korttelin 49274 varauksensaajaksi esitetään Peab Oy:n, TA-Yhtymä Oy:n / TA-Asumisoikeus Oy:n ja Alkuasunnot Oy:n muodostamaa haki-jakonsortiota.

Hakemuksessa esitetyt rahoitus- ja hallintamuodot vastasivat hakuohjeessa ilmoitettuja alustavia rahoitus- ja hallintamuotoja. Hakijakonsortio on hakemuksessaan esittänyt toteuttavansa sääntelemättömän omistusasuntotuotannon lisäksi asumisoikeusasuntotuotantoa, valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki), nuorisoasuntoja ja mahdollisesti myös Hitas-omistusasuntotuotantoa.

Hakija on lisäksi esittänyt korttelissa toteutettavaksi kehittämisteemaksi osallistavan suunnittelun.

Hakijan esittämä sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tonttien hinnoittelun perusteena käytettävä prosenttiosuus on 21,10 %. Kortte-leita koskevan ulkopuolisen arviolausunnon perusteella mainittu pro-senttiosuus on käypä.

Peab Oy:n, TA-Yhtymä Oy:n / TA-Asumisoikeus Oy:n ja Alkuasunnot Oy:n hakijakonsortio jätti hakemuksen myös korttelista 49273. Hake-muksessa esitetyt rahoitus- ja hallintamuodot vastasivat pääosin ha-kuohjeessa asetettuja rahoitus- ja hallintamuotoja. Kehittämisteemaksi oli esitetty sama kuin korttelille 49274. Tonttihinnoittelun perusteeksi esitetty prosenttiosuus oli 23,10 %.

Muiden neuvotteluihin kutsuttujen hakemukset

Bonava Suomi Oy:n, Hartela Etelä-Suomi Oy:n, Helsingin seudun opis-kelija-asuntosäätiö sr:n ja Avara Oy:n esittämät rahoitus- ja hallinta-muodot poikkesivat hakuohjeessa asetetuista. Hakijakonsortio esitti monipuolisesti erilaisia paljolti yhteisöllisyyteen liittyviä kehittämisteemoja. Hakijan esittämä prosenttiosuus oli 18 %.

Kruunuasunnot Oy:n, Rakennusliike Lapti Oy:n, Fira Oy:n, Alkuasunnot Oy:n sekä Yrjö ja Hanna -säätiö sr / Asoasunnot Uusimaa Oy:n hake-muksessaan esittämät rahoitus- ja hallintamuodot poikkesivat hakuohjeessa asetetuista. Hakijakonsortio esitti hakemuksessaan kehittämis-teemoiksi elinkaari- ja muuta esteettömyyttä sekä yhteisöllisyyttä tuke-via toimintoja. Hakijan esittämät prosenttiosuudet olivat 16 % (kortteli 49273) ja 14,5 % (kortteli 49274), mikä olisi merkinnyt tonttien hinnoit-telua kuntalain vastaisesti alle käyvän arvon.



AVAIN Yhtiöt Oy:n (tytäryhtiöineen) ja YIT Rakennus Oy:n hakemuksessaan esittämät rahoitus- ja hallintamuodot poikkesivat hakuohjeessa asetetuista, joskin hakija oli valmis neuvottelemaan poikkeamista. Hakijakonsortio esitti kehittämisteemoina muun muassa energiatehokkuuteen ja yhteisöllisyyteen liittyviä seikkoja. Hakijan esittämä prosenttiosuus oli 23 %, jota hakija tarkisti 19 %:iin neuvottelujen jälkeen.

Kehittyvä kerrostalo -hanke

Korttelin 49273 varauksensaajaksi esitettävään hakijayhteenliittymään kuuluva A-Kruunu Oy on jättänyt Kehittyvä kerrostalo -työryhmälle 30.11.2015 päivätyn hakemuksensa. Hankkeen alustava nimi on "Ryhmävuokraus".

Konseptin tarkoituksena on tuottaa jaettavia vuokra-asuntoja ennalta toisilleen tutuille tai tuntemattomille ryhmille. Konsepti vastaa pienien ja edullisten asuntojen kysyntään tarjoamalla asukkaille enemmän ja monipuolisempia tiloja yhteisessä suuressa asunnossa edullisemmin kuin pienissä yksittäisissä asunnoissa.

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä puolsi hanketta 23.3.2016 pidetyssä kokouksessaan.

Ottaen huomioon Kruunuvuorenrannan hyvän ja konseptille sopivan sijainnin, ryhmävuokrauksen ja korttelin 49273 varauksensaajaksi esitettävän hakijakonsortion yhteneväiset yhteisöllisyyteen liittyvät teemat ja konseptin korttelin 49273 kokonaisuutta edelleen monipuolistavan vaikutuksen esitetään, että "Ryhmävuokraus"-konsepti toteutettaisiin Kehittyvä kerrostalo -hankkeena osana korttelia 49273.

Perustelut valinnoille

Hartela Etelä-Suomi Oy:n, Saracon D&M Oy:n, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n ja A-Kruunu Oy:n hakijakonsortion sekä Peab Oy:n, TA-Yhtymä Oy:n / TA-Asumisoikeus Oy:n ja Alkuasunnot Oy:n hakijakonsortion esittäminen varauksensaajiksi on perusteltua monipuolisen, uskottavan ja tasapainoisen kokonaisuuden sekä hyväksyttävän (käyvän) tonttihinnoittelun saavuttamiseksi.

Kummatkin hakijakonsortiot esittävät toteuttavansa hakuohjeen mukaista ja siten myös kaupunginvaltuuston hyväksymään asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmaan perustuvaa rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa.

Hakijat toteuttaisivat monipuolista asumista; sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, Hitas-tuotantoa, asumisoikeustuotantoa ja valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (pitkä korkotuki). Lisäksi osana koko-



naisuutta toteutetaan myös ryhmärakennuttamista ja A-Kruunu Oy:n Kehittyvä kerrostalo -hankkeen myötä myös uudentyypistä vuokra-asumista.

Haun lähtökohtaisena tavoitteena on ollut löytää kummallekin hakualueelle varauksensaajaksi oma hakijakonsortionsa. Riskien-hallinnan ja alueiden mahdollisimman jouhevan toteuttamisen vuoksi tähän on päädyttykin. Hakijakonsortioissa on yhteensä seitsemän toisistaan erillistä toimijaa, mikä paitsi mahdollistaa eri rahoitus- ja hallintamuotojen toteuttamisen myös tukee mainittua riskienhallintaa ja kortteleiden juohevaa toteuttamista.

Kumpaakin hakijakonsortiota on pidettävä myös yleisesti uskottavana ja luotettavana alan toimijana.

Hakumenettelyssä ei ollut kyse hintakilpailusta, vaan kokonaisarviointista, jossa esitetty prosenttiosuus oli yksi arviointikriteereistä. Siten varauksensaajien valintakriteerinä ei ole ollut korkeimman mahdollisen kauppahinnan mahdollistava hakijakonsortioiden yhdistelmä. Hakijakonsortioiden esittämät prosenttiosuudet yhteensä muodostavat hyväksyttävän tonttihinnoittelun perusteen ja täyttävät erillisinäkin vaatimuksen käyvästä arvosta.

Tiedot varauskohteista ilmenevät liitteenä 1 olevasta tonttiluettelosta ja liitteenä 10 olevista sijaintikartasta ja asemakaavasta.

Varausaika ja rakentamiselle asetettava määräaika

Varausajaksi esitetään noin 4 vuotta, jolloin varausaika päättyisi 31.12.2020. Varausaika on varausalueen laajuudesta, tonttien määräs-
tä ja arkkitehtuurikutsukilpailuvelvoitteesta johtuen perusteltua määritellä tavanomaista pidemmäksi.

Varauksensaajille asetetaan velvoite rakentaa varausalueen kaikki tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Tämänhetkisen arvion mukaan varausalueen tontit ovat rakentamiskelpoisia vuoden 2018 lopulla. Tämän perusteella, mikäli rakentaminen aloitetaan heti, kun tontit ovat rakentamiskelpoisia, kokonaisrakennusajaksi muodostuisi noin kolme vuotta.

Rakentamisen laadun varmistaminen

Varausehtoihin sisällytettäisiin hakuohjeen mukaisesti velvollisuus järjestää arkkitehtuurikutsukilpailu Saaristolaivankadun puoleisia ja näihin rajoittuvia tontteja koskien. Tontit ilmenevät liitteenä olevasta kartasta. Kilpailun tuloksia voitaisiin lisäksi hyödyntää myös muilla tonteilla.



10.04.2017

Kaj/2

Muiden tonttien osalta kaupungille varataan oikeus edellyttää, että varauksensaaja hyväksyy kohteen pää- ja arkkitehtisuunnittelijan kiinteistöviraston tonttiosastolla ennen suunnittelun aloittamista ja / tai esittää kohteen viitesuunnitelman ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista.

Kehittämisteemat

Varauksensaajien tulee tonttien toteutuksessa noudattaa hakemuksiinsa esittämiään kehittämisteemoja ja kaupungin alueryhmän antamia näitä koskevia mahdollisia jatkosuunnitteluohjeita ja tarkennuksia.

Sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu

Varauksensaajien tulee sitoutua sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon myöhemmin myytävien tonttien hinnoittelussa hakemuksiinsa esittämänsä prosenttiosuuteen.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus päättyneeksi, mikäli varauksensaaja ei noudata 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.

Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot

Varauksensaajien tulee noudattaa Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja. Ehdot koskevat muun muassa alueellista palveluyhtiötä, alueellista jätteen putkikeräysjärjestelmää, valotaidetta, elinkelpoisen puuston säilyttämistä ja logistiikkaa.

Varaukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaajat ovat allekirjoittaneet alueellisten ehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen.

Muut varausehdot

Muutoin varausehdot ovat vakioluonteisia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Tonttiluettelo



- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot
- 4 Ryhmärakennuttamisessa noudatettavat Hitas-lisäehdot
- 5 Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot
- 6 Tonttiosaston toimintaohje (11.8.2016)
- 7 Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot
- 8 Hakemukset, joiden perusteella ei esitetä varausta
- 9 Hakemukset, joiden perusteella esitetään varausta
- 10 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 10

Hakijat, joille ei esitetä varausta

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Talous- ja suunnitteluosasto

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 Kruunu-
vuorenrannan Haakoninlahti I:n alueella sijaitsevan korttelin 49273 oh-
jeelliset 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 varauseh-toja 1 - 9.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeu-tetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täyden-nyksiä.

C

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupun-ginhallitus toteaisi, etteivät muut hakemukset johda toimenpiteisiin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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