



## § 44

### **Kuninkaantammen puukerrostalotonttia 33402/1 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen sekä esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi rakennushankkeen jatkosuunnittelua varten**

HEL 2019-000226 T 10 01 01 00

33.kaupunginosa, Kuninkaantammi, tontti 33402/1

### **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33402 ohjeellisen tontin (AK) nro 1 varaamista 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



29.01.2019

Asia/6

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

Muut hakumenettelyyn osallistuneet

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu järjesti Kuninkaantammen projektialueella sijaitsevaa asuntonttia koskevan kaksivaiheisen hakumenettelyn sen jälkeen, kun kaupunkiympäristölautakunta oli 5.6.2018 hyväksynyt haun järjestämisen.

Hakumenettely esitetään nyt ratkaistavaksi siten, että hakumenettelyn kohteena ollut asuntontti ensiksi varataan jatkosuunnittelua varten ja myöhemmin vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella hakumenettelyssä parhaaksi arvioidulle osallistujalle.

Haku- ja sen perusteella tapahtuvan tontinluovutuksen kohteena on Kuninkaantammen projektialueella osoitteessa Kuninkaantammenkierro 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 52 m<sup>2</sup>:n luokkaa, rakentamisen tontille.

Tontti 33402/1 oli alun perin varattu toteutettavaksi välimuodon asunto-tuotantona Hitas I-ehdoin, mutta hyväksyessään tontinluovutusmenettelyä koskevan hakuohjeen kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.6.2018 samalla muuttaa tontin rahoitus- ja hallintamuodon vapaarahoitteiseksi.

Hakumenettelyn ensimmäisen vaiheen päättyessä kaupungille oli toimitettu määräaikaan mennessä yhteensä viisi hakemusta.

Osallistujain kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen suoritettujen kokonaisarviointien perusteella parhaimman hakemuksen jätti Rakennusliike Reponen Oy. Näin ollen kaupunginhallitukselle esitetään nyt 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.

## Esittelijän perustelut

### Asian tausta

#### Hakumenettelyn järjestäminen

Helsingin kaupunki järjesti Kuninkaantammen ns. Etelärinteen asemakaavaan nro 12166 sisältyvästä asuinkerrostalotontista 33402/1 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä: hakumenettely). Hakumenettelyä varten laadittiin liitteenä 1 oleva 5.6.2018 päivätty hakuohje (jäljempänä:hakuohje).

#### Yleisesti järjestetystä hakumenettelystä

Edellä mainituin perustein maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikkö käynnisti 5.6.2018 hakumenettelyn, jonka tarkoituksena oli hakuohjeessa tarkemmin kuvatuin ehdoin löytää tontille 33402/1 varauksensaaja, joka ensiksi laatii hakumenettelyn järjestäjille laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen suunnitteluratkaisun ja myöhemmin toteuttaa suunnitteluratkaisunsa kokonaisvastuuperiaatteella.

Hakumenettely toteutettiin yleisenä kaikille avoimena hakuna, mutta se suunnattiin ammattirakennuttajien tai –rakentajien kokoamille suunnittelijoiden, tuoteosatoimittajien ja urakointitahojen muodostamille mo-



niammatillisille tiimeille/yhteenliittymille. Osallistujiksi toivottiin puurakentamiseen erikoistuneita osajia.

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

Hakumenettelystä ilmoitettiin pääkaupunkiseudun päivälehdissä ja internetissä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kotisivuilla. Lisäksi Puuinfo Oy -niminen alan toimija, jonka tehtävänä on kasvattaa kotimaisten puutuotteiden kysyntää ja käyttöä rakentamisessa ja sisustamisessa, välitti tiedon vireillä olevasta hausta omille jäsenyrityksilleen sähköpostitse.

#### Osallistujalle asetetut vaatimukset lyhyesti

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

Hakuohjeen mukaan tontille 33402/1 tulee toteuttaa vapaarahoitteista, sääntelemätöntä asuntotuotantoa, mutta se ei ota kantaa asuntojen hallintamuotoon eli siihen ovatko rakennettavat asunnot omistusasuntoja tai vuokra-asuntoja. Hakuohje ei siten myöskään ota kantaa tulevaan asuntojen omistajaan 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 kaupunki päätti keventää tätä vaatimustaan niin, että referenssikohteeksi esitettävällä kohteella tuli olla myönnetty rakennuslupa. Osallistujan nimissä oleva tontinvaraus asuinkerrostalojen suunnittelua ja toteutusta varten, ei täytä edellä kerrottua hakuohjeen kohdan 1.3.3 vaatimusta 1 ja siihen myöhemmin tehtyä lievennystä. 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



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

Ensimmäinen vaihe päättyi 1.10.2018 klo 15.00, johon mennessä osallistujan tuli myös toimittaa kaupungille selvitykset asetettujen yleisten kelpoisuusehtojen ja teknisten vähimmäisvaatimusten täyttymisestä. Hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille toimitettiin yhteensä 5 hakemusta.

Hakuajan päätyttyä hakemukset arvioitiin laadullisin perustein ja ne asetettiin saadun materiaalin perusteella paremmuusjärjestykseen. Arviointikriteereinä käytettiin tässä vaiheessa hakuohjeen liitteessä ilmoitettuja tekijöitä. Arviointikriteerit on tämän esityksen liitteenä 4. Lisäksi selvitettiin ehdotusten mahdolliset asemakaavapoikkeamat.

Käytävien 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 siten kuin viitesuunnitelmiin liittyvässä hankeselostuksessa ja käytävissä neuvotteluissa esitetään.

Määräajassa saatujen hakemusten perusteella kaupunki kutsui neuvotteluihin kaksi osallistujaa.

#### Varauksensaajan valitseminen

Hakemukset avattiin 2.10.2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun tiloissa osoitteessa Sörnäistenkatu 1. Hakemuksen jättivät seuraavat työyhteisöliittymät:

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 (tiimpäällikkö Miia Pasuri ja tonttiasiamies Maria Mannisto), kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikkö (projektinjoh-



taja Kimmo Kuisma ja projekti-insinööri Veijo Väyrynen), maankäyttö- ja kaupunkirakenne –palvelukokonaisuuden asemakaavoituspalvelu (tiimipäällikkö Suvi Tyynilä) ja palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelu (lupa-arkkitehti Pirjo Pekkarinen-Kanerva).

Hakemusten arviointi suoritettiin kokonaisarviointina, joka syntyi synteetisnä saadusta kirjallisesta materiaalista ja osallistujan kanssa käydyistä neuvotteluista. Arviointi perustui erityisesti seuraaviin osatekijöihin:

- 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 asemakaavasta.
- Kuivarakentamisen ketjun toteutuminen hankkeessa.

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

Edellä ensiksi mainitun työyhteenliittymän 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 tulevana vuosina haetaan rakennuslupia. Täten kävi selväksi, että Alfamark Oy / RaceCon Consulting Oy 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, hakemusta ei esitetä hakumenettelyn voittajaksi.

Suoritetun kokonaisarvioinnin 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 nk. ranka/palkkijärjestelmää. Lähes samankaltaisella järjestelmällä se on toteuttanut jo noin 400 asuntoa. Puukerrostaloille kehitettyä matalaenergiarakentamisen konseptiaan Rakennusliike Reponen on kehittänyt yhteistyökumppaneidensa kanssa jo kolmessa eri puukerrostalossa. Kolmas tämän konseptin mukainen puukerrostalo valmistui Helsingin Honkasuolle 2017.

Jonkinasteisena haasteena suurelementtien käytölle on joiden asiantuntijoiden keskuudessa pidetty pystysuorien asennusten takia vaikeasti tehtävää sääsuojausta verrattuna tilaelementtimenetelmällä toteutettuun kerrostaloon, mutta 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 kerrottiin olevan sääsuojattu koko puurunkotyön ajan. Energiaratkaisujen osalta talojen rakenteet ja niiden tiiviydet on tarkoitus suunnitella siten, että ne täyttävät VTT:n määrittämien mukaiset passiivirakentamisen kriteerit. Viitteesuunnitelmissa 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 Reposella 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 nimenomaan puukerrostalojen rakentajana.



29.01.2019

Asia/6

## Tontin luovuttamisesta

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

Kaupungin käytäntöjen mukaisesti varauksensaaja huolehtii kustannuksellaan tarvittavan tonttijaon laatimisesta, tontin lohkomisesta ja kiinteistörekisteriin merkitsemisestä.

Kaupunki luovuttaa tontin 33402/1 vuokraamalla, jolloin vuokra-aika tulee ulottumaan 31.12.2080 asti. Tontin elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra tulee olemaan vuokra-ajan alussa luokkaa 120 000 euroa (vastaa indeksin pistelukua 1944, 4/2018).

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

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

### Liitteet

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

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

#### Ote

Varauksensaaja

Muut hakumenettelyyn osallistuneet

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi





29.01.2019

Asia/6

---

Kanslia/Kuisma, Väyrynen  
Palu/Rava/Pekkarinen-Kanerva  
Make/Aska/Tyynilä  
Maka/Make/Pasuri, Mannisto