



§ 86

Alueen varaaminen Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)

HEL 2021-013196 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) Laajasalosta korttelit 49291 ja 49301 asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen käsittäen yhteispihatontin (AH) 49291/1 (pinta-ala 2 329 m², ei rakennusoikeutta), asuntotontin (AK) 49291/2 (pinta-ala 1 439 m², rakennusoikeus 5 100 k-m²), asuntotontin (AK) 49291/3 (pinta-ala 1 446 m², rakennusoikeus 5 150 k-m²) sekä tonttia 49291/3 palvelevan pysäköintitontin (LPA) 49301/1 (pinta-ala 270 m², ei rakennusoikeutta).
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.8.2018)”.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 6 Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n kilpailutyö, ”Nimetön 1”
- 7 Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n hakemus
- 8 Ote asemakaavasta



31.01.2022

Asia/25

9	Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehdot
10	Arviointimuistio (sisältää kyseisen suunnitelman jatkosuunnitteluohjeet)
11	Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueelliset lisäehdot
12	Lajitteluhuoneiden suunnitteluohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaajat	Esitysteksti
	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan asunto- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan kaksivaiheisen laatu- ja hintakilpailun 2018 kesäkuun ja 2019 helmikuun välisenä aikana. Kilpailun voittaja ratkaistiin vuoden 2019 toukokuussa (kaupunkiympäristölautakunta 7.5.2019, 222 §). Kaksivaiheisen kilpailun voittajaksi valittiin kilpailuohjelman mukaisesti korkeimman tarjouksen tehnyt toimija. Kilpailussa toiseksi sijoittui vain vähäisesti hintakilpailussa voittajalle hävinnyt Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy yhteisellä kilpailutyöllään.

Kilpailun raadin mukaan Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n laadullisen vaiheen kilpailutyö oli kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti kokonaisuutena vahva ja laadukas. Käydyssä hintakilpailussa Bo-



nava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n tarjous sijoittui toiseksi häviten kilpailun voittajalle (tarjottu hinta 1 165 euroa/k-m²) vain vähäisesti (kortteli 49288 tarjottu hinta 1 143 euroa/k-m² ja kortteli 49289 tarjottu hinta 1 123 euroa/k-m²).

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun tuomaristo on yksimielisesti todennut, että Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n ehdotus on erittäin korkeatasoinen ja katsonut, että tontinvaraamista muualta laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi voidaan tästä syystä pitää perusteltuna.

Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa käytyjen neuvotteluja pohjalta ovat Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy jättäneet hakemuksen yhteispihakorttelin 40291 ja sitä palvelevan pysäköintitontin 49301/1 varaamiseksi kilpailutyön toteuttamista varten. Hakemuksen mukaan tontin 49034/3 ollessa asumisoikeustuotantoa tontin lopullinen vuokraaja olisi TA-Asumisoikeus Oy ja Hitas-tuotannossa TA-Kodit Oy.

Varattavaksi ehdotettu yhteispihakortteli 49291 vastaa kaavaolosuhteitaan ja laajuudeltaan lähes identtisesti puolta alkuperäisestä kilpailualueesta. Korttelin 49291 muoto ja kaavan mukaisten rakennusalojen sijoittelu vastaavat myös alkuperäisten kilpailukortteleiden rytmiä, joten Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n laatima suunnitelma soveltuisi hyvin toteutettavaksi kortteliin.

Yhteispihakortteli 49291 on varattu kaupunginhallituksen 4.6.2018, 409 § tekemällä päätöksellä laatu- ja hintakilpailuun. Näin olen esitys tonttien varaamiseksi Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle aiemmin alueella käydyn kilpailun lopputuloksen perusteella vastaisi osaltaan myös tähän tavoitteeseen.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n kilpailutyö "Nimetön 1" liitteenä 6. Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n hakemus liitteenä 7.

Rahoitus ja hallintamuototarkastelu

Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on seuraava: asuntotontin (AK) 49291/2 osalta vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa (noin 50% varausalueen rakennusoikeudesta) ja tontin 49291/3 osalta Hitas-omistusasuntotuotantoa tai asumisoikeusasuntotuotantoa (noin 50 % varausalueen rakennusoikeudesta).

Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön ja kaupunginkanslian asuminen -yksikön



31.01.2022

kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tonttitiedot:	
Asemakaava nro	12130
Asemakaava tullut voimaan	22.11.2013
	Tontti 1
Käyttötarkoitus	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)
Osoite	Frejankuja
Tontin nro	49291/1
Kiinteistötunnus	91-49-291-1
Pinta-ala m2	2 329
Rakennusoikeus k-m2	0
	Tontti 2
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Mirandankuja
Tontin nro	49291/2
Kiinteistötunnus	91-49-291-2
Pinta-ala m2	1 439
Rakennusoikeus k-m2	5 100
	Tontti 3
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Ellidankuja
Tontin nro	49291/3
Kiinteistötunnus	91-49-291-3
Pinta-ala m2	1 446
Rakennusoikeus k-m2	5 150
	Tontti 4
Käyttötarkoitus	Autopaikkojen korttelialue (LPA)
Osoite	Mirandankuja
Tontin nro	49301/1
Kiinteistötunnus	91-49-301-1
Pinta-ala m2	270
Rakennusoikeus k-m2	0

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2013, 362 § hyväksynyt asemakaavan nro 12130, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 22.11.2013.

Asemakaavan mukaisella korttelin 49291 tonteilla (AK) 49291/2 ja 3 sijaitsevat korttelia pohjois-, itä- ja etelä reunoilta rajaavat asuinkerrostalojen rakennusalat. Tonttien pysäköinti on sijoitettu tonttien väliin jäävän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen tontin (AH) 49291/1 kannenlaiseen tilaan, johon saa rakentaa myös teknistä tilaa. AH-tontin alue



tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Pääosa säänneltyä asuntotuotantoa palvelevista pysäköintipaikoista on kaavan mukaan mahdollista sijoittaa maantasoon Mirandankujalla sijaitsevalle LPA-tontille 49301/1.

Kaavasta poiketen hakijat veloitetaan toteuttamaan 200 k-m² liiketilaa kaavamerkinnällä (1/2)VI(2/3) merkittyjen rakennusalojen maantaso-kerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen sijoittuvan rakennusalan katutasoon.

Ote asemakaavasta on liitteenä 8.

Varausehdot

Erityisiin varausehtoihin on sisällytetty muun muassa velvollisuus noudattaa kilpailutyön laadullista suunnitelmaa ja sen jatkosuunnitteluohjeita, Kruunuvuorenrannan alueellisia varausehtoja sekä lajitteluhuoneiden suunnitteluohjeita.

Varausehdot ilmenevät liitteistä 3–5 sekä 9–12.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Asunto- ja yhteispihakorttelin 49291 sekä pysäköintikorttelin 49331 viereisten kortteleiden 49288–49289 osalle on aiemmin järjestetty kaksivaiheinen laatu- ja hintakilpailu, jossa Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n hankkeesta laatima suunnitelma oli kilpailun arviointiryhmän mukaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti kokonaisuutena vahva ja laadukas. Kyseinen työ hävisi kilpailun voittajalle vain hinnan osalta vähäisesti. Kilpailun tuomaristo on kuitenkin yksimielisesti todennut, että varauksensaajiksi esitettävien tahojen laatima kilpailutyö toteutuisi muualla.

Yhteispihakortteli 49291 on kaupunginhallituksen 4.6.2018, 409 § tekemällä päätöksellä varattu myöhempään laatu- ja hintakilpailuun. Yhteispihakorttelin 49291 tonttien varaaminen Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle aiemmin järjestetyn kilpailun suunnitelmatyöhön perustuen vastaa osaltaan tavoitteeseen nopeuttaa alueen laadukasta rakentamista. Kortteliin laadittu esitys tuo alueelle uutuusarvoa ja on



todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai avoimella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksen edellytykset täyttyvät.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan tontit -tiimin, asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu kortteleiden 49288-49289 alueella järjestetyn kaksivaiheisen kilpailun yhteydessä laadittuun laadukkaaseen kilpailutyöhön ja kilpailun päättymisen jälkeen käytyihin neuvotteluihin.

Lisäksi varaus toteuttaa asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit 49291/1, 2, ja 3 sekä 49301/1 on tarkoitus luovuttaa myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontinluovutus koskevien linjausten mukaisesti siten, että tontti 49291/2 luovutettaisiin myymällä ja tontit 49291/1 ja 3 sekä 49301/1 luovutettaisiin vuokraamalla.

Vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa koskevan tontin 49291/2 myymisen voidaan katsoa olevan perusteltua, sillä edellä mainittujen linjausten kohdan 3.3 ”Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet” mukaan tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä silloin, kun luovutettava tontti tai asuinrakennusoikeus on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa muu rakennusoikeus luovutetaan myymällä. Tässä tapauksessa kyseiselle tontille laadittu suunnitelma on osallistunut kilpailuun, jonka voittajatyölle on myönnetty tontti myymällä. Näin ollen on kohtuullista, että nyt sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavaksi esitettävä tontti 49291/2 varataan siten, että se luovutetaan myös myymällä.

Tontille laadittu asemakaava on viimeistelty loppuun saakka siten, ettei tulevaisuuden näköpiirissä ole tontin merkittävää, kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Näin ollen tontin 49291/2 myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä, eikä tontin myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen, siten että asuntotonttien hinta vastaa vähintään varauksensaajan kilpailun yhtey-



dessä kohteesta tarjoamaa korkeampaa yksikköhintaa 1 143 euroa/k-m². Kaavassa määrittelemättömän nyt toteutettavaksi veloitettun liikerakennusoikeuden osalta tullaan vastaavasti määrittämään markkina-arvo. Markkina-arvot määritetään ulkopuolisten asiantuntijoiden laatiin arviointilausuntoihin ja/tai vyöhykehintamalleihin perustuen.

Luovutusta koskevat päätökset valmistellaan myöhemmin erikseen ja tuodaan toimivaltaisen tahon päätettäväksi.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §: n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 6 Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n kilpailutyö, "Nimetön 1"
- 7 Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n hakemus
- 8 Ote asemakaavasta
- 9 Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehdot
- 10 Arviointimuistio (sisältää kyseisen suunnitelman jatkosuunnitteluohjeet)
- 11 Kruunuvuorenrannan tontinvarausten alueelliset lisäehdot
- 12 Lajitteluhuoneiden suunnitteluohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaajat

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



31.01.2022

Asia/25

Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.01.2022 § 6

HEL 2021-013196 T 10 01 01 00

Ellidankuja/Mirandankuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) varataan Laajasalosta asunto- ja yhteispihakortteli 49291 sekä pysäköintikortteli 49301 asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää yhteispihatontin (AH) 49291/1 (pinta-ala 2 329 m², ei rakennusoikeutta), asuntotontin (AK) 49291/2 (pinta-ala 1 439 m², rakennusoikeus 5 100 k-m²), asuntotontin (AK) 49291/3 (pinta-ala 1 446 m², rakennusoikeus 5 150 k-m²) sekä tonttia 49291/3 palvelevan pysäköintitontin (LPA) 49301/1 (pinta-ala 270 m², ei rakennusoikeutta), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.8.2018)”.



31.01.2022

Asia/25

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566