



§ 222

Alueen varaaminen laatu- ja hintakilpailun perusteella Westpro cc Oy:lle sekä aluetta koskevat luovutusperiaatteet (Kruunuvuorenranta, korttelit 49288 ja 49289 sekä 49298 ja 49299)

HEL 2019-004733 T 10 01 01 00

Astridinkatu / Ellidankuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti varata liitteestä 1 ilmenevät korttelit asuntohankkeen suunnittelua varten Westpro cc Oy:lle (y-tunnus 1085205-5) seuraavasti:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1
- varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- varauksessa noudatetaan liitteiden 1-11 ehtoja

Kaupunkiympäristölautakunta päätti lisäksi oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön päättämään varauksen jatkamisesta varausehtojen mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti lisäksi kaupunginhallitukselle, että:

- kaupunki vahvistaa liitteestä 1 ilmeneville tonteille myynti- ja vuokrausperiaatteet liitteen 11 mukaisesti ja, että
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö oikeutetaan päättämään mainittujen tonttien kiinteistökaupoista

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katarina Nordberg ja arkkitehti Tyko Saarikko. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



1	Sijainti- ja varausaluekartta
2	Nimimerkitön 2 / Westpro cc Oy
3	Arviointimuistio
4	Erityiset varausehdot
5	Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot
6	Hitas-tuotannossa noudatettavat varausehdot
7	Yleiset varausehdot
8	Toimintaohje kaupungin rakennuttajille
9	Rakennettavuusselvitykset
10	Kilpailuohjelma
11	Luovutusperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjoajat

Otteen liitteet

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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan kahta asunto- ja yhteispihakorttelia koskevan laatu- ja hintakilpailun. Kilpailun laadullinen vaihe ajoittui välille 6/2018 – 11/2019. Suunnitelmat arvioitiin tämän jälkeen ja neljä parasta ehdotusta valittiin hintakilpailuvaiheeseen. Hintakilpailu pidettiin 1/2019 – 2/2019.

Kilpailun voittajaksi esitetään kummankin korttelin osalta korkeimman tarjouksen tehnyttä Westpro cc Oy:tä.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Varauspäätös ja päätös kilpailuohjelmasta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.4.2018 (181 §) esittää kaupunginhallitukselle kortteleiden 49288 ja 49289 varaamista kilpailun järjestämistä varten ja, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutettaisiin päättämään kilpailun ehdoista, järjestämään kilpailu ja päättämään kilpailun perusteella varauksensaajasta.

Samalla lautakunta hyväksyi kilpailuohjelman ehdolla, että kaupunginhallitus päättää em. varaamisesta ja lautakunnan toimivallasta.

Kaupunginhallitus päätti 4.6.2018 (409 §) varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten.

Kilpailun kohteena oli asunto- ja yhteispihakorttelit 49288 ja 49289, joissa on kerrosalaa yhteensä 17 400 k-m². Kumpikin kortteli käsittää kaksi asuntotonttia ja niitä palvelevat yhteispihatontit.

Kummassakin korttelissa toinen asuntotonteista tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona ja toinen välimuotona. Välimuodon osalta tarjoaja saa valita joko asumisoikeuden tai Hitas I – omistusasuntotuotannon.

Kilpailun laatuvaihe

Kilpailu jakaantui laatu- ja hintavaiheeseen. Kilpailuohjelma julkaistiin kesäkuussa 2018 ja kilpailu alkoi laatuvaiheella.

Tarjoajat laativat laatuvaiheessa suunnitelman, joka soveltui muokattavaksi kumpaankin kortteliin. Suunnitelman tuli perustua kaavaan ja kilpailuohjelmassa sitä tarkentaviin arkkitehtuuria, maisema-arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa, asuntosuunnittelua ja kehittämisteemoja ja –ideoita koskeviin suunnitteluohjeisiin.

Laadullisia suunnitelmia saapui seitsemän kappaletta. Kaikki suunnitelmat saapuivat määräajassa (2.11.2018 klo 15). Suunnitelman esittävät seuraavat tarjoajat suunnittelijoinen:

- Peab Oy ja Avain Asumisoikeus Oy (Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy)
- Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy)
- Lujatalo Oy ja Lakea Oy (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)
- Westpro cc Oy (Arkkitehtiryhmä A6 Oy)
- Temotek Oy (Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy)
- Mangrove Oy ja PH Asunnot Oy (Schauman Arkkitehdit Oy)



- Hartela Etelä-Suomi Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy)

Arviointiryhmä arvioi laadulliset suunnitelmat ja valitsi kilpailuohjelman mukaisesti hintakilpailuvaiheeseen neljä arviointikriteerit parhaiten täyttänyttä suunnitelmaa. Jatkoon valituille laadittiin jatkosuunnitteluohjeet.

Jatkoon valittiin seuraavat tarjoajat:

- Peab Oy ja Avain Asumisoikeus Oy
- Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy
- Lujatalo Oy ja Lakea Oy
- Westpro cc Oy

Jatkoon ei siten valittu seuraavia:

- Temotek Oy
- Mangrove Oy ja PH Asunnot Oy
- Hartela Etelä-Suomi Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Kilpailuohjelman mukaan olisi voitu valita myös vähemmän kuin neljä suunnitelmaa jatkoon, mikäli vähemmän kuin neljän suunnitelman olisi katsottu täyttävän riittävän laatutason. Tähän ei kuitenkaan arvioitu olevan tarvetta.

Suunnitelmien arviointi ja arviointimuistio

Suunnitelmien arviointiin osallistui edustajat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelusta, kaupunginkansliasta, asemakaavoituksesta ja rakennusvalvonnasta. Lisäksi arviointiryhmä käytti apunaan asiantuntijoita liikennesuunnittelusta ja rakennusvalvonnasta maisema-arkkitehtuurin osalta.

Yleisesti ottaen kilpailun tasoa pidettiin korkeana. Pääasialliset erot ilmenivät kaupunkikuvassa ja kokonaisarkkitehtuurissa. Ehdotusten asutosuunnittelu oli pääosin melko tavanomaista ja esitetyt ratkaisut perustuivat asemakaavan lähtökohtiin: asutosuunnittelun osalta ehdotukset eivät tarjonneet erityisen uutta. Myös pihojen käsittelyssä oli suuria laatueroja. Niissä ehdotuksissa, joissa pihan suunnitteluun oli erityisesti panostettu, toi se todellista laatua ja lisäarvoa asunnoille.

Kehittämisteemoista esiin nousi yhteisöllisyys, joka olisi kuitenkin kaivannut tuekseen enemmän konkretiaa ja jotain uutta näkökulmaa. Hiili-neutraaliuden, energiatehokkuuden ja ekologisten ratkaisujen kokonaisvaltainen käsittely oli ehdotuksissa hyvin vähäistä.

Suunnitelmien arviointi jatkosuunnitteluohjeineen on kokonaisuudessaan luettavissa liitteenä olevasta arviointimuistiosta.



Hintakilpailuvaihe

Hintakilpailuvaiheesta tiedotettiin kaikille 17.1.2019 ja jatkoon valituille annettiin ote arviointimuistiosta, jatkosuunnitteluohjeet sekä muutoin ohjeet hintakilpailuvaiheen tarjouksen laatimiselle.

Määräaikaan 28.2.2019 klo 15 mennessä saatiin tarjoukset kaikilta neljältä jatkoon valitulta. Peab Oy vetäytyi kuitenkin kilpailusta ja tarjouksen jätti yksin Avain Asumisoikeus Oy.

Tonteista tarjottiin seuraavat hinnat:

- Avain Asumisoikeus Oy: Asumisoikeus ARA-hinta.
 - Tarjouksen katsottiin olevan tarjouspyynnön vastainen, sillä se ei sisältänyt euromääräistä hintatarjousta hintakilpailun kohteena olevista tonteista.
- Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy:
 - tontti 49288/3: 1 143 euroa
 - tontti 49289/3: 1 123 euroa
- Lujatalo Oy ja Lakea Oy: kumpikin tontti 876 euroa
- Westpro cc Oy: kumpikin tontti 1 165 euroa

Westpro cc Oy:n tarjouksen todettiin olevan korkein kummankin korttelin osalta.

Varausesitys

Westpro cc Oy:tä esitetään korkeimman tarjouksen tehneenä varauksensaajaksi.

Varauksen ehdot koostuvat laadullisen suunnitelman ja jatkosuunnitteluohjeiden lisäksi erityisistä varausehdoista, Kruunuvuorenrannan alueellisista varausehdoista sekä yleisistä varausehdoista. Lisäksi noudatetaan kilpailuohjelmaa siltä osin kuin varauspäätöksessä ei muuta ole todettu.

Suunnitelma

Varauksensaajan tulee noudattaa liitteenä olevaa laadullista suunnitelmaansa ja siihen liittyviä jatkosuunnitteluohjeita tulevassa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Rahoitus- ja hallintamuoto sekä perheasuntovaatimus

Kilpailuohjelman mukaisesti tontit 49288/3 ja 49289/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.



Tontit 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas I –omistusasantotuotantona. Varauksensaajan suunnitelmien mukaan se toteuttaisi ko. tontit asumisoikeusasuntotuotantona.

Mahdollisessa Hitas-omistusasantotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasantoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Muussa omistusasantotuotannossa vastaavat luvut ovat 40 % ja 70 h-m².

Varausaika ja rakentamisen määräaika

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa kilpailuohjelman mukaisesti täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä viranomaisten hyväksymään kuntoon 6 vuoden kuluessa varausajan alkamisesta (varauspäätöksen tekemisestä).

Varausajaksi esitetään tällä erää noin 2,5 vuotta vakiintuneen käytännön mukaisesti. Varausaika päättyisi siten 31.12.2021. Jotta varauksensaajalla olisi kuitenkin mahdollisuus käyttää edellä mainittu rakentamiseen määritelty aika tarvittaessa kokonaisuudessaan, on varausta jatkettava varausajan jälkeen. Tämä edellyttää kuitenkin sitä, että toinen kortteli on vuokrattu pitkäaikaisesti / ostettu ja sen rakentaminen aloitettu.

Muut varausehdot

Muutoin varauksessa noudatetaan vakiintuneita varausehtoja, kuten energiatehokkuusvaatimusta sekä Kruunuvuorenrannan alueellisia ehtoja. Alueelliset ehdot käsittävät Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:tä, Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:tä, valotaidetta, elinkelpoisen puuston säilyttämistä sekä rakentamisen logistista ohjausta.

Luovutusperiaatteet

Varausesityksen yhteydessä esitetään määrättäväksi myös myynti- ja vuokrauserusteet.

Myyttäväksi esitetään kilpailuohjelman mukaisesti sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasantotuotantona toteutettavat asuntotontit 49288/3 ja 49289/3.

Tontit myydään noudattaen seuraavia kerrosneliömetrikohtaisia hintoja:

- asuintilat 1 165 euroa
- liiketilat 350 euroa



Asuntotontit 49288/2 ja 49289/2, yhteispihatontit 49288/1 ja 49289/1 sekä pysäköintitontit 49298/1 ja 49299/1 vuokrataan pitäen perusteena seuraavia virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja:

- asuintilat 38 euroa (nykyarvo 744 euroa)
- liiketilat 18 euroa (nykyarvo 353 euroa)
- yhteispihatontit 1 euro / m²
- pysäköintitontit 1 euro / m²

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin liitteestä ilmenevällä tavalla.

Tontit vuokrataan kauintaan 31.12.2085 saakka.

Toimivalta ja delegointi

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti kilpailun perusteella valittavan varauksensaajan valinnasta ja varausehdoista päättää lautakunta.

Hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteistöjen vuokraamisesta (vuokrauseriaatteista) yli 30 vuodeksi. Kaupunginvaltuusto päättää niin ikään kiinteistöjen myymisestä, mikäli kauppahinta on enemmän kuin 10 miljoonaa euroa.

Tonttien 49288/3 ja 49289/3 arvioitu kauppahinta yhteensä ylittää 10 miljoonaa euroa, minkä vuoksi kaupunginvaltuusto on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kiinteistökaupoista päättäminen esitetään delegeoitavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikölle. Tonttipäälliköllä on oikeus päättää kiinteistökaupoista ilman euromääräistä ylärajaa, kun ne perustuvat esisopimukseen tai vuokrasopimuksen osto-optioon. Myyntiperusteet ovat verrattavissa näihin, minkä vuoksi on luontevaa, että tonttipäällikkö voisi päättää nyt kyseessä olevista kiinteistökaupoista.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Nimimerkitön 2 / Westpro cc Oy
- 3 Arviointimuistio
- 4 Erityiset varausehdot



- 5 Kruunuvuorenrannan alueelliset lisäehdot
- 6 Hitas-tuotannossa noudatettavat varausehdot
- 7 Yleiset varausehdot
- 8 Toimintaohje kaupungin rakennuttajille
- 9 Rakennettavuusselvitykset
- 10 Kilpailuohjelma
- 11 Luovutusperiaatteet

Oheismateriaali

- 1 Campo de Fiori / Peab Oy ja Avain Asumisoikeus Oy
- 2 Havas / Lujatalo Oy ja Lakea Oy
- 3 Krusel / Temotek Oy
- 4 Kruunut / Mangrove Oy ja PH Asunnot Oy
- 5 Nimimerkitön 1 / Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy
- 6 Nimimerkitön 2 / Westpro cc Oy
- 7 Yhdessä enemmän / Hartela Etelä-Suomi Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjoajat

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve Anna, Nelskylä Maria, Lindén Timo