



## § 6

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2, asunto- ja yhteispihakortteli 49291 sekä pysäköintikortteli 49301)**

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 m<sup>2</sup>, ei rakennusoikeutta), asuntotontin (AK) 49291/2 (pinta-ala 1 439 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5 100 k-m<sup>2</sup>), asuntotontin (AK) 49291/3 (pinta-ala 1 446 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5 150 k-m<sup>2</sup>) sekä tonttia 49291/3 palvelevan pysäköintitontin (LPA) 49301/1 (pinta-ala 270 m<sup>2</sup>, 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)”.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

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

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavan mukaisten yhteispihatontin (AH) 49291/1, asuntotonttien (AK) 49291/2 ja 3 sekä tonttia 49291/3 palvelevan pysäköintitontin (LPA) 49301/1 varaamista Laajasalon Kruunuvuorenrannasta Haakoninlahti 2 kaava-alueelta Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varausalueen hallinta- ja rahoitusmuodot jakautuvat siten, että tontille 49291/2 tullaan suunnittelemaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja (50 %) ja tontille 49291/3 Hitas-omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja (50%). Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminenyksikön kanssa.



Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan asunto- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan kaksivaiheisen laatu- ja hintakilpailun. Kilpailun voittaja ratkaistiin v. 2019 toukokuussa. 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 ratkeamisen jälkeen kilpailun tuomaristo on yksimielisesti todennut, että kyseinen ehdotus on erittäin korkeatasoinen ja katsonut, että tontin varaamista laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi muualta voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna.

Kaupunginhallitus on 4.6.2018, 409 § tekemällä päätöksellä varannut tulevaan laatu- ja hintakilpailuun alkuperäisten kilpailukortteleiden 49288 ja 49289 kanssa samanaikaisesti myös nyt varattavaksi esitetyn kilpailukortteleiden viereisen korttelin 49291. Kortteli 49291 vastaa kokoluokaltaan kilpailukorttelin 49288 ja 49289 puolikasta, myös kaavallisesti kortteli 49291 muistuttaa alkuperäisiä kilpailukortteleita. Kyseisen korttelin 49291 osalta ei ole vielä järjestetty kilpailua.

Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n toiseksi sijoittunut kilpailutyö sopisi erittäin hyvin kortteliin 49291 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle. Näin ollen on perusteltua esittää korttelin 49291 aluetta ja siihen liittyvää LPA-tonttia 49301/1 varattavaksi Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle alkuperäiseen laadukkaaseen kilpailutyöhön pohjautuvan asuntohankkeen suunnittelua varten.

Tontti 49291/2 esitetään luovutettavaksi myymällä. Tontti 49291/3 sekä tontteja palveleva yhteispihatontti 49291/1 sekä pysäköintitontti (LPA) 49301/1 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kaupunki järjesti Kruunuvuorenrannan asunto- ja yhteispihakortteleita 49288 ja 49289 koskevan kaksivaiheisen laatu- ja hintakilpailun 6/2018 - 2/2019 välisenä aikana. Kilpailu ratkaistiin vuoden 2019 toukokuussa. Tällöin kaksivaiheisen kilpailun voittajaksi valittiin kilpailuohjelman mukaisesti korkeimman tarjouksen tehnyt toimija. Kilpailussa toiseksi sijoittui Bonava Suomi Oy ja TA-Asumisoikeus Oy.

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



seksi häviten kilpailun voittajalle (tarjottu hinta 1 165 euroa/k-m<sup>2</sup>) vain vähäisesti (kortteli 49288 tarjottu hinta 1 143 euroa/k-m<sup>2</sup> ja kortteli 49289 tarjottu hinta 1 123 euroa/k-m<sup>2</sup>).

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun tuomaristo on yksimielisesti todennut, että kyseinen ehdotus on erittäin korkeatasoinen ja katsonut, että tontinvaraamista muualta laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna.

Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa tämän jälkeen käytyjen neuvottelujen pohjalta Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy ovat jättäneet kaupungille 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 esitykseni tonttien varaamiseksi Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle aiemmin alueella käydyn kilpailun lopputuloksen perusteella vastaisi osaltaan myös tähän tavoitteeseen.

Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n kilpailutyö ”Nimetön 1” liitteenä nro 6, Bonava Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n hakemus liitteenä nro 7.

## Rahoitus ja hallintamuototarkastelu

Tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään 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).

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkansliain asumisen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

## Asemakaava ja tonttiedot



11.01.2022

<b>Tonttitiedot:</b>	
Asemakaava nro	12130
Asemakaava tullut voimaan	22.11.2013
	<b>Tontti 1</b>
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
	<b>Tontti 2</b>
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
	<b>Tontti 3</b>
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
	<b>Tontti 4</b>
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 hyväksynyt Laajasalon alueen, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2 -nimisen asemakaavan nro 12130. 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 velvoitetaan varauksensaaja toteuttamaan 200 k-m<sup>2</sup> liiketilaa kaavaan (1/2)VI(2/3) merkittyjen rakennusalojen maantasokerrokseen Haakoninlahdenkadun varteen sijoittuvan rakennusalan katu-tasoon.

Ote asemakaavasta on liitteenä nro 8.

#### Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhinta-toimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.8.2018)”. Liitteen 3 mukaiset erityiset varausehdot sisältävät osaltaan kilpailutyön laadullisen suunnitelman ja sen jatkosuunnitteluohjeet sekä varausaluetta koskevat erityiset varausehdot, Kruunuvuorenrannan alueelliset varausehdot sekä lajitteluhuoneiden suunnitteluohjeet.

#### Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tonttien varaamista Bonava Suomi Oy:lle sekä TA-Asumisoikeus Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien varaamista Bonava Suomi Oy:lle sekä TA-Asumisoikeus Oy:lle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan ”Asuntotonttien suoravaraukset” mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Varattavaksi esitetyn 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 arvointiryhmän mukaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti kokonaisuutena vahva ja laadukas. Kyseinen työ hävisi kilpailun voittajalle vain hinnan osalta vähäisesti. Kilpailun tuomaristo on kuitenkin yksimielisesti nähnyt hyvänä, että nyt varauksensaajiksi esitettävien tahojen laatima kilpailutyö toteutuisi muualla.

Varattavaksi esitettävä yhteispihakortteli 49291 on Kaupunginhallituksen 4.6.2018, 409 § tekemällä päätöksellä varattu tulevaan laatu- ja hintakilpailuun. Esitys yhteispihakorttelin 49291 tonttien varaamiseksi Bonava Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle aiemmin järjestetyn kilpailun suunnitelmatyöhön perustuen vastaisi osaltaan myös tavoitteeseen nopeuttaa alueen laadukasta rakentumista. Kortteliin nyt laadittu esitys tuo alueelle toteutuessaan uutuusarvoa ja on todennäköis-



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

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu kortteleiden 49288-49289 alueella järjestetyn kaksivaiheisen kilpailun yhteydessä laadittuun laadukkaaseen kilpailutyöhön ja kilpailun päättymisen jälkeen tahojen välillä käytyihin neuvotteluihin.

Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

#### Tonttien myöhempi luovuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävät tontit 49291/1 - 3 ja 49301/1 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti siten, että tontti 49291/2 esitetään luovutettavaksi myymällä ja tontit 49291/1 ja 3 sekä 49301/1 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Tässä tapauksessa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa (50%) koskevan tontin 49291/2 myymisen voidaan katsoa olevan perusteltua, sillä kaupunginhallituksen asuntotonttien luovutusta koskevien 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 ehdotettu tontti 49291/2 varattaisiin siten, että se luovutetaan myymällä.

Tontti on myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen 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.

Nyt varattavaksi esitetyt tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen, siten että asuntotonttien hinta vastaa vähintään varauksen-



saajan kilpailun yhteydessä kohteesta tarjoamaa korkeampaa yksikköhintaa 1 143 euroa/k-m<sup>2</sup>. Myös kaavassa määrittelemättömän nyt toteutettavaksi veloitettun liikerakennusoikeuden osalta tullaan vastaavasti määrittämään markkina-arvo. Markkina-arvot tullaan määrittämään ulkopuolisen arviointiasiantuntijoiden laatimiin arviointilausuntoihin ja/tai vyöhykehintamalleihin perustuen.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan kaupakirjan ja maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(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**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu





11.01.2022

Asia/6

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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho  
Kymp/Maka/Make/Heikkilä J.