



28.05.2018

Asia/15

## § 383

### Asuntokortteleiden varaaminen laatu- ja hintakilpailua varten (Laajasalo, Kruunuvuorenranta korttelit 49288 ja 49289)

HEL 2018-003161 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää varata Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevat liitekartasta 1 ilmenevät asuinkerrostalojen korttelit 49288 ja 49289 sekä niitä palvelevat yhteispihatontit luovutettavaksi erikseen pidettävän laatu- ja hintakilpailun perusteella.

B

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan:

- päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä
- päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajasta / varauksensaajista ja varausten ehdoista.

Lisäksi kaupunginhallitus toteaa, että kilpailualueeseen kuuluvat asuinkerrostaloja palvelevat yhteispihatontit luovutetaan asuinkerrostalotonttien toteuttajille. Siten yhteispihatontteja ei luovuteta Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteutettaviksi ja hallinnoitaviksi.

#### Esittelijän perustelut

##### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

##### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

F10680001200062637

##### Alv.nro

F102012566



Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevia asuinkerrostalojen kortteleita 49288 ja 49289 koskeva varausmenettely sisältää sekä laatu- että hintakilpailun. Kortteleihin tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa että välimuodon tuotantoa (Hitas tai asumisoikeus).

Kortteleiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 17 400 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulee lisäksi toteuttaa myös jonkin verran liiketilaa.

Laatu- ja hintakilpailun käytännön järjestelyistä huolehtii kaupunkiympäristön toimialan maankäytön ja kaupunkirakenteen tontit -yksikkö.

#### Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 12130 (Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.10.2013 § 362 ja tullut lainvoimaiseksi 22.11.2013. Asuntotontit kuuluvat asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Niille on osoitettu asuinkerrosalaa yhteensä 17 400 k-m<sup>2</sup>. Kilpailualueeseen kuuluu asumista palvelevat yhteiskäyttöisen korttelialueen tontit (AH) 49288/1 ja 49289/1.

#### Varaus kilpailuun

Helsingin kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginhallitus päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan muu toimielin tai viranhaltija päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen. Vakiintuneen käytännön mukaan tontinvaraukset kilpailuihin on tehty niin sanotun yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä.

Haakoninlahti 2:ssa sijaitsevien kortteleiden varaaminen kilpailua varten on tarpeen tehdä ennen yleisen varauskierroksen käsittelyä. Yleinen varauskierros käsitellään todennäköisesti vasta alkusyksystä 2018.

Kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan varauksen yhteydessä päättämään laatu- ja hintakilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailu sekä päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajasta/varauksensaajista sekä varausten ehdoista. Näin Haakoninlahti 2 aluetta koskeva kilpailu saadaan käyntiin mahdollisimman nopealla aikataululla kaupunginhallituksen varauspäätöksen jälkeen. Tällä edistetään myös Kruunuvuorenrannan tonttien varaustilannetta, joka tällä hetkellä on vähäinen. Kilpailuohjelma on oheismateriaalissa.

#### Yhteispihatontit



Kaupunginhallitus on 12.6.2014 § 568 päättänyt perustaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy -nimisen osakeyhtiön. Yhtiöjärjestyksen mukaan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy omistaa, vuokraa, luovuttaa, hallitsee, ylläpitää ja uudistaa Kruunuvuorenrannan alueen yhteispihatontteja.

Lähtökohtana oli, että alueen yhteispihatontit olisivat koko alueen, kaikkien Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n osakaskiinteistöjen (asuntotonttien) käytössä. Siten palveluyhtiö olisi se taho, joka vuokraisi ja toteuttaisi kaikki yhteispihatontit sekä luovuttaisi niiden käyttöoikeuden kaikille osakaskiinteistöille.

Kruunuvuorenrannassa yhteispihatontteja on kuitenkin kaavoitettu vain Haakoninlahti 1:n ja Haakoninlahti 2:n alueelle. Yhteispihatontit eivät sijaintinsa ja vähäisen määränsä vuoksi tule olemaan koko Kruunuvuorenrannan projektialueen asukkaiden käytettävissä samaan tapaan kuten esimerkiksi Kalasatamassa.

Lisäksi yhteispihatonttien toteuttaminen ja yhteensovittaminen Haakoninlahti 1:ssä on osoittautunut haasteelliseksi niiden alapuolisten pysäköintihallien toteuttamisen kanssa, sillä pysäköintihallien suunnittelu, rakentaminen ja hallinnoiminen kuuluu yhteispihatontteja ympäröiville asunto-osakeyhtiölle. Samaa aluetta on siten ollut suunnittelemassa kaksi toisistaan erillistä toimijaa.

Edellä mainittujen syiden vuoksi on tarkoituksenmukaista, että Haakoninlahti 2:n yhteispihatontit kilpailualueen kortteleissa 49288 ja 49289 luovutetaan toteutettavaksi mainittujen kortteleiden asuntotonttien toteuttajille.

Palveluyhtiön hallitus on käsitellyt asian kokouksessaan 28.1.2018 ja puoltaa tätä toimintamallia.

#### Kilpailun arvioitu aikataulu

Laatu- ja hintakilpailu on tarkoitus aloittaa heti varauspäätöksen jälkeen. Kilpailuaika päättyisi arviolta syyskuussa 2018, jolloin lopullisesta varauksesta voitaisiin päättää arviolta vuoden 2018 lopussa tai vuoden 2019 alussa.

#### Laatu- ja hintakilpailun pääpiirteet

Kilpailumuoto on uusi siinä mielessä, että siinä yhdistetään laatu- ja hintakilpailu. Aiemmin tontinvarauskilpailut ovat keskittyneet laatuun, jolloin mahdolliset myyntihinnat on määriteltävä ulkopuolisen arvioijan lausunnon perusteella. Toisaalta hintakilpailuissa ei ole voitu vaikuttaa samalla tavalla laatuun ja sisältöön kuin varsinaisissa laatukilpailuissa.



28.05.2018

Asia/15

Uusi kilpailumuoto on kannattava paitsi sen vuoksi, että siinä voidaan yhdistää laatu ja hinta, myös siitä saatavien kokemusten vuoksi.

Kilpailu on suunnattu kahden tai useamman erillisen toimijan muodostamille hakijaryhmille. Hakijaryhmien tulee laatia suunnitelma, joka soveltuu muokattavaksi kumpaankin kortteliin. Korttelit 49288 ja 49289 eivät siten ole erillisiä hakualueita, joista kilpailijat hakumenettelyyn osallistuessaan voisivat valita. Kaupunki valitsee kokonaisharkinnan perusteella jatkoon korkeintaan neljä hakijaryhmää, joiden suunnitelmat täyttävät suunnittelutehtävän lähtökohdat ja parhaiten suunnitelmalle asetetut arviointikriteerit. Jatkoon päästäkseen suunnitelman on täytettävä laadun vähimmäistaso. Näin varmistutaan jatkossa olevien suunnitelmien riittävästä laadusta. Jatkoon valitaan korkeintaan neljä parasta suunnitelmaa. Mikäli riittävän laatutason täyttäviä suunnitelmia on vähemmän, voidaan jatkoon valita vähemmän kuin neljä suunnitelmaa. Kilpailijoiden määrä voi siten tämän vaiheen jälkeen olla jokseenkin suppea verrattuna siihen, että kaikki hakijaryhmät pääsisivät jatkoon. Kaupunki antaa tämän jälkeen jatkoon valituille jatkosuunnitteluohjeet.

Hintakilpailu käydään laadullisten ja sisällöllisten suunnitelmien jättämisen, jatkoon valitsemisen ja jatkosuunnitteluohjeiden jälkeen.

Jatkoon valitut antavat kaupungin asettamassa määrääjassa tarjouksensa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavien tonttien myyntihinnasta. Myyntihinnalle asetetaan kilpailuohjelmassa vähimmäishinta, jota alittavia tarjouksia ei hyväksytä. Vähimmäishinta perustuu kortteleista laadittuun ulkopuolisenarvioijan arvioon. Näin varmistutaan siitä, että vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon hinnat ovat lainsäädännön edellyttämällä tavalla käypiä. Kaikki hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin ja korotetaan lopullisen kaupan hetkellä indeksin muutoksen mukaisesti. Muutoksesta huomioidaan vain korotus.

### Luovutusmuoto

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä ja välimuodon tuotantona toteutettavat tontit vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

### Liitteet

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



28.05.2018

Asia/15

1 Sijaintikartta ja kartta kilpailualueesta

## Oheismateriaali

1 Kilpailuohjelma

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.04.2018 § 181

HEL 2018-003161 T 10 01 01 00

Ellidankuja / Astridinkuja

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevat liitteestä 1 ilmenevät asuinkerrostalojen korttelit 49288 ja 49289 ja niitä palvelevat yhteispihatontit varattaisiin luovutettavaksi erikseen pidettävän laatu- ja hintakilpailun perusteella.

Lisäksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeuttaisi lautakunnan:

- päättämään kilpailun ehdoista ja järjestämään kilpailun sekä
- päättämään kilpailun perusteella korttelien varauksensaajasta / varauksensaajista ja varausten ehdoista.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se toteaisi seuraavaa:

- Kilpailualueeseen kuuluvat asuinkerrostaloja palvelevat yhteispihatontit luovutetaan asuinkerrostalotonttien toteuttajille. Siten yhteispihatontteja ei luovuteta Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteutettavaksi ja hallinnoitavaksi.



28.05.2018

Asia/15

C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä 2 olevan kortteleita 49288 ja 49289 ja niitä palvelevia yhteispihatontteja koskevan kilpailuohjelman ja oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen tontit-yksikön (asuntotontit-tiimi) järjestämään kilpailun ja tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja täydennyksiä ehdolla, että kaupunginhallitus päättää varata korttelit 49288 ja 49289 laatu- ja hintakilpailua varten.

Käsittely

10.04.2018 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Kaikkien tonttien osalta luovutus pitkäaikaisena vuokrasopimuksena myynnin sijaan.

Kannattaja: Silvia Modig

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään kilpailuehtoihin: Kaikilta kilpailun osallistujilta edellytetään kaupunkistrategian mukaisesti suunnitelma ilmastonmuutoksen torjunnasta osana hankekokonaisuutta.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kaikkien tonttien osalta luovutus pitkäaikaisena vuokrasopimuksena myynnin sijaan.

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 11-2.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään kilpailuehtoihin: Kaikilta kilpailun osallistujilta edellytetään kaupunkistrategian mukaisesti suunnitelma ilmastonmuutoksen torjunnasta osana hankekokonaisuutta.



28.05.2018

Asia/15

Jaa-äännet: 8

Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 4

Kaisa Hernberg, Mai Kivelä, Silvia Modig, Tuomas Rantanen

Tyhjä: 1

Sirpa Asko-Seljavaara

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 8-4 (1 tyhjä).

27.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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