



28.05.2019

Asia/9

§ 281

Alueen varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten Lehto Asunnot Oy:lle (Laajasalo, Ratikkakorttelin asuntokorttelit 49073 ja 49089 sekä pysäköintilaitos)

HEL 2019-000454 T 10 01 01 00

Reposalmentie

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti varata alueen Lehto Asunnot Oy:lle (y-tunnus 0189229-0) asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- varausalue on liitteestä 1 ilmenevät asemakaavaluonnoksessa suunnitellut asuntokorttelit 49073 ja 49089 ja niitä palveleva pysäköintilaitos
- varauksensaajan kanssa laaditaan myöhemmin varausaluetta koskeva esisopimus kilpailuohjelman mukaisesti, mikäli esisopimuksen laatimisen edellytykset ovat käsillä
- varauksessa noudatetaan liitteitä 1-22
- varaus on voimassa 30.6.2021 saakka

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Kilpailuohjelma
- 3 Tarjous / Lehto Asunnot Oy
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen
- 6 Asemakaavaluonnos
- 7 Asemakaavan selostusluonnos
- 8 Asuntoalueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet
- 9 Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
- 10 Liikennesuunnitelmaluonnos
- 11 Viitesuunnitelma
- 12 Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / akustiikka
- 13 Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / geotekniikka
- 14 Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / katusuunnittelu



28.05.2019

Asia/9

15	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / maisemasuunnittelu
16	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / palotekninen suunnittelu
17	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / rakennussuunnittelu
18	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / talotekniikka
19	Varikon raiteiston toiminnan kuvaus
20	Yhteisjärjestelyjä koskevat liitekaaviot 1-10
21	Energiaselvitys / esitys
22	Energiaselvitys / raportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	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
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17
	Liite 18
	Liite 19
	Liite 20
	Liite 21
	Liite 22

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään varauksen tekemistä Laajasalon niin kutsutun Ratikkakorttelin asuntokortteleista ja niitä palvele-



vasta pysäköintilaitoksen alueesta kortteleita koskevan hintakilpailun perusteella Lehto Asunnot Oy:lle.

Varausaikana Ratikkakorttelin asuntokortteleita ja pysäköintilaitosta, varikkoa sekä muita alueita kehitetään kumppanuuskaavoituksena kilpailuohjelman mukaisesti. Kumppanuuskaavoituksena laadittava asemakaavaehdotus olisi tarkoitus käsitellä lautakunnassa vuoden 2020 alkupuolella. Samassa yhteydessä päätettäisiin asuntokortteleita ja pysäköintilaitosta koskevasta esisopimuksesta.

Esittelijän perustelut

Ratikkakorttelin tausta

Kaupunginvaltuusto päätti Kruunusillat-hankkeen toteuttamisesta elokuussa 2016. Kaupunginvaltuuston päättäessä hankkeesta, todettiin myös, että Kruunusillat-hanke tarvitsee varikon, sillä nykyisten HKL:n raitiovaunuarikoiden kapasiteetti ei mahdollista Kruunusillan raitiovaunukaluston huoltoa ja säilytystä.

Varikon paikkavaihtoehtoja tutkittiin ennen Laajasalon Ratikkakorttelin arkkitehtuurikutsukilpailua ja asemakaavaluonnosta. Sijainniksi päätettiin Laajasalon Yliskylän Reposalmentien alue. Hankekokonaisuutta päädyttiin kehittämään siten, että varikon lisäksi varikon kattopihan ympärille toteutetaan asuntorakentamista

Hankekokonaisuuden suunnittelun ja kaavoituksen pohjaksi päätettiin pitää arkkitehtuurikutsukilpailu. Kilpailu pidettiin 6/2017 – 3/2018. Kilpailun voittajaksi valittiin Scapes-nimisen ehdotuksen tehnyt Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy erityisalojen suunnittelijoinen.

Asuntotonttien osalta valittiin vaihtoehdoksi sellainen malli, että niiden toteuttajia haetaan kilpailulla mukaan kumppanuuskaavoitukseen jo kaavaluonnoksen perusteella, jotta voidaan varmistua toteuttamiskelpoisesta lopputuloksesta myös asuntotonttien osalta.

Kaupunginhallituksen varauspäätös ja lautakunnan päätös kilpailusta

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Laajasalon Yliskylän Reposalmentien alueen luovutettavaksi kumppanuuskaavoituksella sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 26.2.2019 hyväksyä Laajasalon Ratikkakorttelin asuntotonttien hintakilpailun kilpailuohjelman ja oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun järjestämään kilpailuun. Päätöksessä kilpailun järjestämisestä hintakilpailuna ilmoitau-



tumis- ja neuvottelumenettelyn sijaan oli kyse kaupunginhallituksen päätöksen vähäisestä tarkistamisesta kilpailumuodon suhteen.

Hintakilpailu kohdistui kilpailuohjelman mukaisesti vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon siten, että tarjous tuli antaa prosenttiosuutena kyseisenä tuotantona toteutettaville tonteille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta. Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien hinnat oli määritelty kiinteinä kilpailuohjelmassa.

Kilpailumenettely ja tarjous

Kilpailu julkaistiin maaliskuun alussa 2019 ja se päättyi 30.4.2019. Kilpailuun saatiin yksi tarjous Lehto Asunnot Oy:ltä. Lehdon tarjous on 24 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettaville tonteille rakennettavien asuntojen ja muiden tilojen yhteenlasketusta velattomasta myyntihinnasta.

Lehdon nimeämänä pääsuunnittelijana toimii Sigge Arkkitehdit Oy

Varausehdot

Varausehtoina noudatetaan paitsi tietysti Lehto Asunnot Oy:n tarjoamaa 24 % myös kilpailuohjelmaa sellaisenaan. Kilpailuohjelma sisältää ehdot muun muassa Ratikkakorttelin asuntotonttien ja pysäköintilaitoksen kehittämisen reunaehdoista, toteutusvastuista, rakentamisen määräajoista, yhteisjärjestelyistä ja menettelyn etenemisestä.

Kilpailuohjelman mukaan Lehdon on nimettävä pääsuunnittelijan lisäksi eri erikoisalojen suunnittelijat heti varauspäätöksen tekemisen jälkeen. Tällä tavoin on tarkoitus varmistaa, että hankekehitys pääsee käyntiin välittömästi ja käytössä on kaikki vaativan hankkeen edellyttämät osajat.

Tiivistettynä varauksensaajan tulee varauspäätöksen perusteella sitoutua erityisesti:

- osallistumaan aktiivisesti kumppanuuskaavoitukseen ja yhteensoi-
tuksiin varikon kanssa kaupungin eri toimijoiden ja kaupungin yhteistyökumppaneiden kanssa
- suunnittelemaan tontit ja niille rakennettavat rakennukset ym. kaa-
valuonnoksen ja sen lisäksi annettujen suunnitteluohjeiden perusteella ja myöhemmin laadittavan asemakaavan perusteella sekä
muutoin yhteistyössä kaupungin yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa



- tonttien ostamiseen ja vuokraamiseen tarjouspyynnössä ja tarjouksessa esitetyin kauppahinnoin ja maanvuokrin
- tekemään korttelin tontteja / yleisiä alueita sekä korttelia ympäröiviä kiinteistöjä koskevat rasite- ja yhteisjärjestely- ja rasitteenluonteiset sopimukset tässä tarjouspyynnössä esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Todettakoon, että kilpailuohjelman mukaisesti Ratikkakorttelin asuntokerrosalasta vuokra-asuntotuotannon osuus saa olla enintään noin 40 %. Omistusasuntotuotannon osuus pitää siten olla vähintään noin 60 %. Omistusasuntotuotannossa perheasuntoja tulee olla vähintään 40 % asuinpinta-alasta.

Menettelyn eteneminen varauksen jälkeen

Varauspäätöksen jälkeen aloitetaan kumppanuuskaavoitus, jonka osana työstetään paitsi asuntotontteja ja pysäköintilaitosta myös varikon hankesuunnitelmaa.

Kumppanuuskaavoituksena laadittava asemakaavaehdotus olisi tarkoitus käsitellä kaupunkiympäristölautakunnassa helmikuussa 2020. Samaan aikaan olisi tarkoitus päättää asuntotontteja ja pysäköintitonttia koskevasta esisopimuksesta.

Asemakaavan arvioitu käsittely kaupunginvaltuustossa olisi kesällä 2020. Samassa yhteydessä olisi tarkoitus HKL:n johtokunnan esityksestä päättää varikon hankesuunnitelmasta ja siihen liittyvästä kustannusarviosta.

Mahdolliset kaavaan liittyvät muutoksenhakuajat huomioiden varikon urakan on arvioitu alkavan 2023 ja valmistuvan alkuvuonna 2026.

Varikon kanssa samaan aikaan voidaan rakentaa varikosta erilliset kaksi asuntotonttia ja muut viisi asuntotonttia varikon valmistuttua. Kilpailuohjelman ehtojen mukaan asuntotonttien tulisi olla valmiita viimeistään 8 vuoden kuluttua varikon valmistumisesta. Tontit luovutetaan, kun tontin rakennustyöt aloitetaan.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Sijainti- ja varausaluekartta



28.05.2019

2	Kilpailuohjelma
3	Tarjous / Lehto Asunnot Oy
4	Yleiset varausehdot
5	Yleispiirteinen Ratikkakorttelin suunnittelun ja toteutuksen prosessikuvaus aikatauluineen
6	Asemakaavaluonnos
7	Asemakaavan selostusluonnos
8	Asuntoalueiden autopaikkamäärien laskentaohjeet
9	Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet
10	Liikennesuunnitelmaluonnos
11	Viitesuunnitelma
12	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / akustiikka
13	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / geotekniikka
14	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / katusuunnittelu
15	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / maisemasuunnittelu
16	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / palotekninen suunnittelu
17	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / rakennussuunnittelu
18	Viitesuunnitelman erityisalojen suunnitelmat / talotekniikka
19	Varikon raiteiston toiminnan kuvaus
20	Yhteisjärjestelyjä koskevat liitekaaviot 1-10
21	Energiaselvitys / esitys
22	Energiaselvitys / raportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	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
	Liite 13
	Liite 14
	Liite 15
	Liite 16
	Liite 17



28.05.2019

Asia/9

Liite 18
Liite 19
Liite 20
Liite 21
Liite 22

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.02.2019 § 83

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 61