



## § 316

### Kuninkaantammen puukerrostalotontin 33402/1 hakuohjeen hyväksyminen, haun järjestäminen ja tontin hallintamuodon muuttaminen

HEL 2018-005560 T 10 01 01 00

Kuninkaantammenkierto 19

#### Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä liitteenä nro 1 olevan hakuohjeen "Kuninkaantammen puukerrostalotontin hakuohje, 5.6.2018".

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa kaupunginhallituksen 25.8.2014 (838 §) päättämän tontin 33402/1 rahoitus- ja hallintamuodon Hitas I -ehdoin toteutettavasta välimuodon asuntotuotannosta sääntelemättömäksi vapaarahoitteiseksi asuntotuotannoksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Sijainti- ja tonttikartta

#### Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1

#### Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hakumenettelyn kohteena oleva Kuninkaantammen asuntontti 33402/1 on kaavoitettu kerrostalotontiksi, jolle tulee rakentaa pääosin nelikerroksisia puukerrostaloja. Tontin rakennusoikeus on 5 000 kem<sup>2</sup>. Kaavamääräysten mukaan tontilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita, hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa ja viivytettävä hulevesiä.

Hakumenettelyn tavoitteena on löytää tontille 33402/1 toteuttaja, joka vastaa tontin toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Toteuttajan tehtävä on haasteellinen, sillä vapaarahoitteisten puukerrostalojen toteuttamisesta on hyvin vähän kokemusta Helsingissä ja ylipäätään Suomessa.

Haku toteutetaan yleisenä kaikille avoimena hakuna, mutta se suunnataan ammattirakennuttajien tai –rakentajien kokoamille suunnittelijoiden, tuoteosatoimittajien ja urakointitahojen muodostamille moniammatillisille tiimeille/yhteenliittymille. Puukerrostalon rakennuttamisprosessi poikkeaa betonikerrostalon prosessista, koska alalla on vähemmän toimijoita ja kilpailua. Esitetyllä kumppanuuksiin perustuvalla hakumenettelyllä pyritään varmistamaan hankkeeseen ryhtyvien osapuolten sitoutuminen ja kilpailukyky.

Hakumenettely etenee kaksivaiheisesti siten, että sen ensimmäisessä vaiheessa hankkeesta kiinnostuneet jättävät osallistumishakemuksensa kaupungille määräpäivään mennessä. Sen jälkeen kaupunki kutsuu neuvotteluihin haulle asetetut yleiset kelpoisuusedellytykset ja tekniset vähimmäisvaatimukset täyttävän osallistujan, jonka osallistumishakemus arvioidaan laadullisin perustein parhaaksi. Arviointikriteereinä käytetään hakuohjeen liitteessä ilmoitettuja tekijöitä. Tarvittaessa useampi kuin yksi osallistuja saa neuvottelukutsun. Arviointiryhmä tekee käytyjen neuvottelujen jälkeen perustellun esityksen kaupunkiympäristölautakunnalle tontin varaajasta tekemänsä kokonaisarvion perusteella. Kokonaisarvio syntyy synteesisinä saadusta kirjallisesta materiaalista ja osallistujan kanssa käydyistä neuvotteluista.

Koska kaupunki tarvitsee lisää hankkeita ja kokemusta puurakentamisvaihtoehdon käyttämiseksi vapaarahoitteisessa omistusasumisessa, esitetään tontti 33402/1 muutettavaksi Hitas I-ehdoin toteutettavasta välimuodon asuntotuotantokohteesta sääntelemättömäksi vapaarahoitteiseksi asuntotuotantokohteeksi. Vapaarahoitteiseen hankkeeseen ryhtyvällä yhteenliittymällä on myös enemmän resursseja ja mahdollisuuksia teollisen puukerrostalorakentamisen kehittämistyöhön hankkeessa. Esitetty muutos voidaan myöhemmin kompensoida varattaes-



sa uusia asuntotontteja Kuninkaantammen asemakaava-alueilta. Siten nyt esitettävällä muutoksella ei olisi pysyvää vaikutusta Kuninkaantammen AM-ohjelmaan perustuvaan tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan.

## Esittelijän perustelut

### Johdanto

Helsinkiin tarvitaan lisää puurakentamiseen volyyymiä ja alan toimijoita, jotta teollinen puukerrostalorakentaminen menee pääkaupungissa eteenpäin. Helsinkiin on toteutettu tähän mennessä kymmenkunta puukerrostalohanketta, ja koko maahan noin 60 puukerrostaloa.

Kuninkaantammen hakumenettelyssä olisi tarkoitus pitäytyä rakennuttajan näkökulmasta katsottuna mahdollisimman kevyessä hakumenettelyssä, jotta haku houkuttelisi monen alalla toimivan tahon mukaan. Tässä haussa osallistujan ei tarvitse tuottaa valmiita suunnitelmia. Riittää, että hän kokoaa itselleen alan osaajista tiimin, jonka kanssa laatii hankkeen viitesuunnitelmat ja liittää niihin sanallisen hankeselostuksen. Lisäksi osallistujan tulee selvittää oma ja tiimensä kokemus sekä pätevyys, kyky ja resurssit toteuttaa puukerrostalohanke Kuninkaantammen.

Hakumenettely alkaa viipymättä lautakunnan hyväksytyä hakuohjeen ja hakumenettelyn järjestämisen. Osallistumishakemusten jättöaika esitetään päättyväksi 1.10.2018 klo 15.00, jolloin hakumenettelyn ns. ilmoittautumisvaihe päättyy.

### Varattava tontti

Hakumenettelyn kohteena oleva tontti sijaitsee Kaarelan (33.) kaupunginosassa osoitteessa Kuninkaantammenkierto 19. Tontin pinta-ala on 4 155 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeuden määrä on 5 000 kem<sup>2</sup>, joten tontin tehokkuusluku on e=1,2.

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (A), jossa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Kerrosluku vaihtelee kahdesta neljään. Kaava-alue viettää loivasti pohjoisesta etelään ja on nykytilassa metsää. Tonttia rajaavien katujen tasoeroista johtuen tontin autopaikat voidaan sijoittaa luontevasti rakennusten väliin pihakannen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja.

Asemakaavamääräysten mukaan tontille rakennettavissa rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa ja siihen tarkoitettut laitteet suunnitellaan osaksi arkkitehtuuria. Kaupungin kahdessa muussa ton-



tinluovutuskohteessa kokeiluluonteisesti käyttämä energiaehto sisältyy hakuohjeen kohtaan ”Suunnitelmien laadintaa koskevat vaatimukset ja ohjeet”. Energiaehto on vuoden 2018 alussa voimaan tulleiden säädösten tasoa vaativampi.

Tontin luovutusmuotona tulee olemaan vuokraus. Tontin esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan laskettu vuosivuokra on tällä hetkellä noin 120 000 euroa ja pääoma-arvo 2 916 000 euroa (ind.1944, 4/2018). Vuokra-aika tulisi ulottumaan 31.12.2080 asti.

Sijainti- ja tonttikartta ovat liitteenä nro 2.

### Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 33402/1 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla kiinteistölautakunnan hyväksymällä hakumenettelyllä taikka kilpailulla puurakentamisen kehittämishankkeita varten. Samalla kaupunginhallitus päätti, että po. tontti luovutetaan välimuodon asuntotuotantoon (esim. asumisoikeus- tai Hitas-tuotanto).

Haun kohteena olevan hankkeen luonteen (puukerrostalo) vuoksi olisi tarkoituksenmukaista luopua Helsinkiin räätäloidystä Hitas-sääntelystä tontilla 33402/1. Välimuodon asuntotuotanto on sääntelyn alaista (Hitas, aso). Etenkin kaupungin omistamilla tonteilla kaupungin hankeohjaukskeinot ja –menettelyt ovat ilman Hitas-sääntelyäkin niin hyvät, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto voidaan muuttaa Hitas-lahdoin toteuttavasta välimuodon asuntotuotannosta sääntelemättömäksi vapaarahoitteiseksi asuntotuotannoksi.

Esitetty muutos on myöhemmin kompensoitavissa varattaessa uusia asuntotontteja Kuninkaantammen asemakaava-alueilta. Siten nyt esitettävällä muutoksella ei olisi pysyvää vaikutusta Kuninkaantammen AM-ohjelmaan perustuvaan tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan.

### Haun osallistumisehdot

Haku suunnataan ammattirakennuttajien tai -rakentajien kokoamille suunnittelijoiden, tuoteosatoimittajien ja urakointitahojen muodostamille moniammatillisille tiimeille/yhteenliittymille.

Tiimin/yhteenliittymän tulee täyttää hakuohjeessa yksilöidyt yleiset kelpoisuusedellytykset kuten, ettei yhteisöllä ole luottohäiriömerkintää ja ettei se ole laiminlyönyt vero- tms. velvoitteidensa suorittamista. Rakennuttaja- tai rakentajaehdokkaan tulee pystyä kustannuksellaan toteuttamaan rakennushanke kokonaisvastuuperiaatteella. Tätä ominai-



suutta arvioidaan ehdokkaan liikevaihdosta, vakavaraisuudesta, mak-  
sukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta pyydet-  
vien tietojen perusteella.

Erityisiä vaatimuksia asetetaan pääsuunnittelijalle, projektiarkkitehdil-  
le ja rakennesuunnittelijalle, koska hankkeessa on kyse suunnitteluteh-  
tävänä erityisen haasteellisena pidettävästä puukerrostalosta.

#### Osallistumishakemus

Osallistumishakemuksessa tulee esittää osallistumisehtojen täyttymistä  
koskevien tietojen lisäksi tontin viitesuunnitelmat ja sanallisen selostus  
viitesuunnitelman ratkaisuihin (hankeselostus).

#### Osallistujien arviointi

Ilmoittautumisvaiheen päätyttyä kaupunki kutsuu neuvotteluihin sen  
osallistumisehdot täyttävän osallistujan, jonka osallistumishakemus ar-  
vioidaan laadullisin perustein parhaaksi. Arviointikriteereinä käytetään  
hakuohjeen liitteessä ilmoitettuja tekijöitä. Tarvittaessa useampi kuin  
yksi osallistuja saa neuvottelukutsun.

Neuvotteluissa selvitetään tontin luovutuksen tarkemmat ehdot ja ar-  
vioidaan kaupungin saaman osallistumishakemuksen toteutuskelpoi-  
suutta ja uskottavuutta. Mikäli osallistujan ja tämän kokoaman tiimin  
laatima osallistumishakemus arvioidaan laadukkaaksi ja toteutuskelpoi-  
seksi, ja mikäli osallistujan kanssa päästään neuvottelutulokseen tontin  
varauksen ja vuokrauksen ehdoista sekä osallistumishakemukseen si-  
sältyvän viitesuunnitelman kehittämistarpeista, voidaan osallistujaa  
esittää tontin varauksensaajaksi.

Neuvotteluiden merkitys on keskeinen arvioitaessa osallistujan edelly-  
tyksiä toteuttaa arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan, asuttavuudeltaan  
ja teknisiltä ratkaisuiltaan korkeatasoinen puukerrostalokohde.

Arviointiryhmä tekee käytyjen neuvottelujen jälkeen perustellun esityk-  
sen kaupunkiympäristölautakunnalle tontin varaajaksi tekemänsä koko-  
naisarvion perusteella. Kokonaisarvio syntyy synteettinä saadusta osal-  
listujan kirjallisesta materiaalista ja hänen kanssa käydyistä neuvotte-  
luista.

Mikäli arviointiryhmä käytyjen neuvottelujen jälkeen toteaa, että yhtä  
hyviä osallistujia on enemmän kuin yksi, tapahtuu hakumenettelyn voit-  
tajaksi esitettävän valinta arpomalla.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut osal-  
listumishakemukset.



## Hakuohje

Kuninkaantammen puukerrostalotontin hakuohje on liitteenä 1. Hakumenettelyssä ja sen voittajan (varauksensaajan) valinnassa on tarkoitus toimia tämän ohjeen mukaan, joten lautakunnan tulisi hyväksyä ohje ja päättää järjestää hakumenettely.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Sijainti- ja tonttikartta

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1

## Tiedoksi

Kanslia/ Nelskylä  
Kanslia/Taso/ Kuisma, Väyrynen  
Palu/Rakva/ Pekkarinen-Kanerva  
Maka/Aska/ Tyynilä  
Maka/Make/ Vainikka, Mannisto