



08.12.2014

Kaj/1

## § 1303

### Tonttien varaaminen kehittämishankkeiden suunnittelua varten

HEL 2014-014004 T 10 01 01 00

#### Esitys

A

Kaupunginhallitus päätti muuttaa Esperri Care Oy:lle varatun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) korttelin nro 39049 tontin nro 2 varausta seuraavasti:

1

Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien hoivakodin suunnittelua sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka siten, että hoivakotihankkeen osalta tontinvaraajina ovat Esperri Care Oy ja Avain Palvelukodit Oy sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Avain Rakennuttaja Oy.

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot tulee toteuttaa normaalina asuntotuotantona, jota ei suunnata erityisryhmille.

2

Hoivakotihankkeen osalta noudatetaan kiinteistölautakunnan aiemmin päättämiä varausehtoja sekä jäljempänä mainittuja ehtoja.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun. Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja



rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeiden toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

5

Avain Rakennuttaja Oy on tietoinen, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttaminen edellyttäneen voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja asuntotonttien yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 1 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

B

Kaupunginhallitus päätti varata Suomen Vuokrakodit Oy:lle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin nro 33366 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin rakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 50 % valtion tukemana asumisoikeustuotantona.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään asumisoikeustuotannon toteuttamista varten valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaaja ja vastaisuudessa valittava yhteistyökumppani ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.



Osapuolet ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeiden toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

3

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa 31.12.2015 mennessä. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheutonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

4

Hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa liitteenä 2 olevasta 4.11.2014 päivätystä viitesuunnitelmasta (Vuorelma Arkkitehdit Oy) ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää. Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa passiivitasoisena puurakentamishankkeena. Passiivitaso määritellään ja lämmitysenergian, primäärienergiatarpeen ja rakennuksen ulkovaipan ilmanpitävyyden minimivaatimustasona käytetään Teknologian tutkimuskeskus VTT:n julkaisun VTT-R-05934-08 määritteitä.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja asuntotonttien yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 1 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

C

Kaupunginhallitus päätti varata Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Torpparinmäki) korttelin nro 35172 suunnitellun asuintontin nro 1 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai rakennuttajakonsulttivetoista ryhmärakennuttamista varten.

1

Tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin tai asumisoikeustuotantona.

2

Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

D



Kaupunginhallitus päätti, että edellä päätöskohdissa A-C mainituissa tontinvarauksissa noudatetaan seuraavia yleisiä varausehtoja:

1

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

4



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisäätteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei



08.12.2014

Kaj/1

muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 2 Honkasuo viitesuunnitelma 4.11.2014
- 3 Hakemukset
- 4 Asemakaavakartat
- 5 Sijaintikartat

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaajat (A)

Varauksensaaja (B)

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kolme varauskohdetta

Esperi Care Oy, Avain Rakennuttajat Oy, Avain Palveluasunnot Oy ja Suomen Vuokrakodit Oy ovat osoittaneet kaupungille liitteestä 3 ilmenevät tontinvarauhakemukset seuraaviin kohteisiin:

Varaus hoitokotia ja vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten

Tapaninvainion tontti 39049/2 on ollut varattuna Esperi Care Oy:lle mielenterveyskuntoutujien hoivakodin rakentamista varten (Klk 31.5.2011, 12.6.2014 varausta jatkettu 30.6.2015 saakka).

Kiinteistöjen omistuksen ja palvelutuotannon pitää ARA:n ohjeiden mukaan olla eriytettyinä toisistaan. Tästä syystä varausta tulee muuttaa siten, että kiinteistön omistajaksi tulee eri taho kuin palveluntuottaja. Esperi Care Oy on esittänyt hankkeen toteuttamista yhdessä Avain Palveluasunnot Oy:n sekä Avain Rakennuttajat Oy:n kanssa siten, että



Avain Palveluasunnot Oy on tulevan tontille sijoittuvan palvelukodin kiinteistönomistaja ja Espero Care Oy toimii palveluntuottajana.

Tontille avustuspäätöksen saanut palvelutalo ei laajuudeltaan (noin 1 100 k-m<sup>2</sup>) täytä koko tonttia, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista yhdessä kaupungin kanssa tutkia tontin jäljelle jäävän osan rakentamista tavanomaisena asuntotuotantona. Avain Rakennuttaja Oy on hakenut mainituin tavoin jäljelle jäävän tontinosan varaamista sille vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tällä tavoin tontti saataisiin kokonaan rakennettua.

Varaus energiatehokkaana puurakentamisena toteutettavaa osin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja osin asumisoikeusasuntoja varten

Suomen Vuokrakodit Oy on esittänyt kaupungille Honkasuon tonttia 33366/1 varattavaksi puurakenteisten passiivitasoisten asuinhankeiden suunnittelua ja toteutusta varten. Kohde toteutettaisiin puurakenteisena, kestävän kehityksen ja matalaenergiarakentamisen periaatteita edistävänä passiivitasoisena asuinrakennushankkeena. Hankkeesta puolet (50 %) toteutettaisiin vapaarahoitteisena vuokraohteena ja puolet (50 %) asumisoikeuskohteena erikseen hyväksyttävän asumisoikeustoimijan kanssa. Esitettävä varaus tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista erityisesti puusekä energiatehokkaan rakentamisen edistämiseen tähtäävien tavoitteiden osalta. Kyseessä olisi ensimmäinen passiivienergiatasoon tähtäävä puurakentamisen kerrostalohanke Helsingissä.

Varaus ryhmärakennuttamista varten

Torpparinmäen tontti 35172/1 on tarkoituksenmukaista varata erillisellä neuvottelu- ja/tai ilmoittautumismenettelyllä ryhmärakentamistarkoitukseen. Tontti sisällytetään vuonna 2015 pidettävään ryhmärakennuttamistonttihakuun.

Tonttien varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien lisäksi kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston ao. aluerakentamisprojektien kanssa sekä kaupunkisuunnitteluviraston ao. suunnitteluprojektien kanssa eikä näillä ole huomauttamista esitettäviin tontinvarauksiin. Varausesitys tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita monimuotoisesta asuntotuotannosta ja energiatehokkaasta rakentamisesta. Varausesityksessä oleville tonteille on mahdollista rakentaa yhteensä noin 120 asuntoa.

## Esittelijän perustelut

Tonttien asemakaava- ja perustiedot

---

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Varattavaksi ehdotettavien tonttien asemakaava- ja sijaintikartat ovat liitteinä 4 ja 5.

#### Tapaninvainio

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 39049/2 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Asemakaavassa tontin rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla  $e=0,75$ .

#### Honkasuo

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 33366/1 on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 7 400 k-m<sup>2</sup>. Tontille voidaan rakentaa noin sata asuntoa.

#### Torpparinmäki

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 35172/1 on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 700 k-m<sup>2</sup>. Tontille voidaan rakentaa noin kymmenen asuntoa.

### Varaukset

#### Tapaninvainion tontin 39049/2 varauksen muuttaminen

Tapaninvainion tontti 39049/2 on ollut varattuna Esperri Care Oy:lle mielenterveyskuntoutujien hoivakodin rakentamista varten nyt 30.6.2015 jatkuvaksi varausajaksi. Hoivakoti on tarkoitus toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) investointiavustuksella ja korkotukilainalla.

Kiinteistöjen omistus ja niillä harjoitettava palvelutuotanto pitää ARA:n ohjeiden mukaan eriyttää toisistaan. Tästä syystä varausta tulee muuttaa siten, että kiinteistön omistajaksi tulee eri taho kuin palveluntuottaja. Esperri Care Oy on antanut selvityksen tontin 39049/2 varauksesta 28.11.2013 ja esittänyt tonttivarauksen muuttamista ARA:n ohjeita vastaavaksi 26.8.2014.

Esperri Care Oy on esittänyt hankkeen toteuttamista yhdessä Avain Palveluasunnot Oy:n sekä Avain Rakennuttajat Oy:n kanssa siten, että Avain Palveluasunnot Oy on tulevan tontille sijoittuvan palvelukodin kiinteistönomistaja ja Esperri Care Oy toimii palveluntuottajana.

Tontille avustuspäätöksen saanut palvelutalo ei laajuudeltaan (noin 1 100 k-m<sup>2</sup>) täytä koko tonttia, minkä vuoksi on tarkoitukseenmukaista





yhdessä kaupungin kanssa tutkia tontin jäljelle jäävän osan rakentamista tavanomaisena asuntotuotantona.

Avain Rakennuttaja Oy on hakenut mainituin tavoin jäljelle jäävän tontinosan varaamista sille vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tällä tavoin tontti saataisiin kokonaan rakennettua. Avain Rakennuttaja Oy on valmis järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä tontin muiden varaajien kanssa.

Varauksen muuttamisesta on neuvoteltu hakijoiden sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunginhallitus muuttaisi Espero Care Oy:n nykyistä tontinvarausta siten, että tontti varataan hoivakotitalohankkeen osalta yhteisesti Espero Care Oy:lle ja Avain Palveluasunnot Oy:lle. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta tontinvaraus kohdistuisi Avain Rakennuttaja Oy:lle.

Tontin varaus edistäisi tontin viivytyksetöntä rakentamista kokonaan valmiiksi sekä mahdollistaisi tontin kokonaisvaltaisen suunnittelun ja kehittämisen. Hoivakotihankkeiden erityispiirteet huomioiden hankkeiden yhteensovittamiselle on erityistä tarvetta parhaan mahdollisen suunnitteluratkaisun löytämiseksi. Varauksensaajat olisivat tätä varten velvollisia järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttaminen edellyttänee voimassa olevan asemakaavan muuttamista, joten tältä osin kyse olisi kumppanuuskaavoituksesta.

#### Honkasuon tontin 33366/1 varaaminen

Honkasuon kaava-alueelta nro 11870 on esitetty tontinvarauksia (noin 13 000 k-m<sup>2</sup>) alueen itäosan Haapaperhosen pientaloalueelle (AP, AO, A). Alueen varaukset perustuvat vuonna 2010 pidettyyn tontinvarauskilpailuun, jonka tavoitteena oli mahdollisimman ekotehokas puurakentamiseen perustuva rakentaminen. Toistaiseksi yksikään kohde ei ole lähtenyt tontinvarauskilpailun alueella rakenteille. Honkasuon kaava-alueelta ei ole esitetty muita varauksia.

Tontin 33366/1 varaamisesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin sekä hakijan kanssa. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunginhallitus varaisi tontin Suomen Vuokrakodit Oy:lle yhtiön hakemuksessa mainitun puukerrostalo-hankkeen suunnittelua varten siten, että puolet tontin rakennusoikeudesta toteutettaisiin vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja puolet valtion tukemana asumisoikeustuotantona



08.12.2014

Kaj/1

myöhemmin valittavan ja erikseen hyväksyttävän yhteistyökumppanin toimesta.

Kohde toteutettaisiin puurakenteisena, kestävän kehityksen ja matalaenergiarakentamisen periaatteita edistävänä passiivitasoisena asuinrakennushankkeena.

Esitettävä varaus tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista erityisesti puu- sekä energiatehokkaan rakentamisen edistämiseen tähtäävien tavoitteiden osalta. Kyseessä olisi ensimmäinen passiivienergiatasoon tähtäävä puurakentamisen kerrostalohanke Helsingissä. Esittelijä pitää myös erityisen tärkeänä edistää Honkasuon rakentamista. Alueelta varatut pientalotontit ovat olleet rakentamiskelpoisia jo pitkään, mutta hankkeet eivät pientaloasuntojen heikosta markkinatilanteesta johtuen ole lähteneet liikkeelle. Honkasuon alueella markkinoitavuutta heikentää edelleen se, ettei yhtään talohanketta ole vielä liikkeellä ja alue on siten hyvin keskeneräinen. Alueen pientaloasuntojen markkinoitavuuden kannalta olisi siis tärkeä saada alueelle asuntorakentamista ja valmista kaupunkiympäristöä. Esittelijä pitää varausta tästäkin syystä perusteltuna.

Suomen Vuokrakodit Oy toimii kiinteistö- ja vuokramarkkinoilla rakennuttajana, kiinteistöjen kehittäjänä ja omistajana sekä vuokranantajana. Suomen Vuokrakodit Oy:n asuntokannassa on noin 1 200 asuntoa eri puolilla Suomea sijaiten. Tällä hetkellä yrityksellä on käynnissä Vantaan Kivistössä Euroopan suurin puukerrostalohanke.

#### Torpparinmäen tontti 35172/1

Kaupunginhallitus on vuosina 2013 ja 2014 varannut eri puolilta Helsinkiä tontteja luovutettaviksi ryhmärakennuttamiseen erillisellä tonttihakulla. Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee parhaillaan tonttihakun järjestämistä. Tonttihakua on tarkoitus saattaa vireille viimeistään tammikuussa 2015.

Torpparinmäen tontti 35172/1 on tarkoituksenmukaista varata erillisellä neuvottelu- ja/tai ilmoittautumismenettelyllä ryhmärakentamistarkoitukseen. Tontti soveltuu sijaintinsa, rakennusoikeutensa ja ominaisuuksiensa puolesta hyvin ryhmärakentamiseen. Tontti luovutettaisiin Hitas II -ehdoin.

Mikäli kaupunginhallitus päättää tontin varaamisesta, tontti sisällytetään edellä mainittuun ryhmärakennuttamistonttihakuuun.

Lopuksi



08.12.2014

Kaj/1

Esittelijä toteaa, että tonttien varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien lisäksi kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston ao. aluerakentamisprojektien kanssa sekä kaupunkisuunnitteluviraston ao. suunnitteluprojektien kanssa eikä näillä ole huomauttamista esitettäviin tontinvarauksiin.

Honkasuon alue on rakennettavuudeltaan ja kaavaratkaisultaan haastava. Honkasuon alueen asuntorakentamisen käynnistyminen on tärkeää koko alueen kehittymisen kannalta, ja varausesitys osaltaan edistää myös alueen muuta rakentumista. Honkasuon alueen rakentumisen käynnistämiseksi sekä muun asuntotuotannon toteuttamisen varmistamiseksi on alueelta perusteltua esittää tontinvarausta puheena olevalle toimijalle. Varausesitys tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita monimuotoisesta asuntotuotannosta ja energiatehokkaasta rakentamisesta asemakaavan edellyttämässä hengessä.

Varausesityksessä oleville tonteille on mahdollista rakentaa yhteensä noin 120 asuntoa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
- 2 Honkasuo viitesuunnitelma 4.11.2014
- 3 Hakemukset
- 4 Asemakaavakartat
- 5 Sijaintikartat

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaajat (A)

Varauksensaaja (B)

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto



08.12.2014

Kaj/1

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 27.11.2014 § 583

HEL 2014-014004 T 10 01 01 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaa Esperi Care Oy:lle (Y-tunnus 2083761-7) varatun Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninvainio) korttelin nro 39049 tontin nro 2 varausta seuraavasti:

1

Tontti varataan mielenterveyskuntoutujien hoivakodin suunnittelua sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka siten, että hoivakotihankkeen osalta tontinvaraajina ovat Esperi Care Oy ja Avain Palvelukodit Oy (Y-tunnus 2422023-5) sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Avain Rakennuttaja Oy (Y-tunnus 2308788-2).

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot tulee toteuttaa normaalina asuntotuotantona, jota ei suunnata erityisryhmille.

2

Hoivakotihankkeen osalta noudatetaan kiinteistölautakunnan aiemmin päättämiä varausehtoja sekä jäljempänä mainittuja ehtoja.

3

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun. Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä



kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeiden toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

5

Avain Rakennuttaja Oy on tietoinen, että vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttaminen edellyttäneen voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja asuntotonttien yleisiä varausehtoja sekä liitteenä nro 5 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Suomen Vuokrakodit Oy:lle (Y-tunnus 2031979-9) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin nro 33366 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin rakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja 50 % valtion tukemana asumisoikeustuotantona.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään asumisoikeustuotannon toteuttamista varten valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaaja ja vastaisuudessa valittava yhteistyökumppani ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.



Osapuolet ovat velvollisia kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeiden toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

3

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa 31.12.2015 mennessä. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheetonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

4

Hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa 4.11.2014 päivätystä viitesuunnitelmasta (Vuorelma Arkkitehdit Oy) ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää. Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa passiivitasoisena puurakentamishankkeena. Passiivitaso määrittelynä ja lämmitysenergian, primäärienergiatarpeen ja rakennuksen ulkovaipan ilmanpitävyyden minimivaatimustasona käytetään Teknologian tutkimuskeskus VTT:n julkaisun VTT-R-05934-08 määritteitä.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja asuntotonttien yleisiä varausehtoja sekä liitteenä nro 5 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Torpparinmäki) korttelin nro 35172 suunnitellun asuintontin nro 1 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai rakennuttajakonsulttivetoista ryhmärakennuttamista varten.

1

Tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin tai asumisoikeustuotantona.

2

Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

D



Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että edellä päätöskohdissa A-C mainituissa tontinvarauksissa noudatetaan seuraavia yleisiä varausehtoja:

1

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.



4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisäätteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





08.12.2014

Kaj/1

asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

F

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi