



11.12.2023

Asia/16

## § 760

### Asuntotontin varaaminen Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4 -nimiselle yhtiölle asuntohankkeen suunnittelua varten (Kaarela, Malminkartano, tontti 33245/4)

HEL 2023-013149 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varasi Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4 -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2582220-3) tontin 33245/4 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin 33245/4 (pinta-ala noin 3 974 m<sup>2</sup>, asuinrakennusoikeus noin 6 250 k-m<sup>2</sup> + liikerakentamista noin 250 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaajan yhteistyökumppanina toimii JVR-Rakenne Oy (Y-tunnus 1501127-1).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12845

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



11.12.2023

Asia/16

Varauksensaaja

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Yhteistyökumppani

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4 ja JVR-Rakenne Oy ovat 11.10.2023 päivättyllä tonttivarauhakemuksella pyytäneet tontin 33245/4 varaamista nimiinsä asuntojen suunnittelua varten.

Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:n kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on päästy yhteisymmärrykseen tontille toteutettavasta rahoitus- ja hallintamuodosta.

Varausaluekartta on liitteenä 1 ja sijaintikartta liitteenä 2. Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Malminkartano kuuluu kaupunkiuudistusalueisiin, joissa vuokra-asumisen määrää ei tule lisätä, vaan alueella tulee uudistuantona rakentaa erityisesti omistuspohjaista asumista eli sääntelemätöntä va-



paarahoitteista omistusasumista sekä välimuodon omistus- ja asuimsoikeusasumista.

Varausalueelle toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

#### Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Tontin asuinrakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.

Kaupungin asuntopoliittisessa asiantuntijaryhmässä (AM-sihteeristö 12/2021) on todettu, että täydennysrakentamisalueilla on perusteltua soveltaa pääsääntöisesti tavanomaisesta poikkeavia varausehtoja perheasuntojen ja keskipinta-alojen osalta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimustarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Tontille 33245/4 (Vellikellontie 4) ollaan laatimassa purkavan uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Tontille 33245/4 tutkitaan pistemäisen puukerrostalon ja siihen yhdistyvän matalamman puisen lamelliosan sijoittamista. Rakennuksiin on tavoitteena sijoittaa asuntoja sekä liiketilaa Puustellinpolun puolelle. Tontilla oleva vanha teollisuusrakennus tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 6 250 k-m<sup>2</sup>:llä. Teollisuusrakennusten kerrosalaa poistuu 3 500 k-m<sup>2</sup>.

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12845 on liitteenä 6.



Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi. Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää myös nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä.

Tontti 33245/4 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 21474 Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2036.

#### Tontin varaaminen

Tontti 33245/4 varataan Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle. Varauksensaajan yhteistyökumppani on puurakentaja JVR-Rakenne Oy. Mikäli varauksensaaja haluaa vaihtaa yhteistyökumppanin, on varauksensaaja velvollinen hyväksyttämään muutoksen kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksiköllä.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten ja niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 % toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä. AM-ohjelmassa edellytetään, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.



11.12.2023

Asia/16

## Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Varausalue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Tontin 33245/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022, 22 § hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:n nykyinen pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 21474 tullaan päättämään, kun uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

## Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä tontti esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle.

## Toimivalta

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

## Esittelijä

Kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi



11.12.2023

Asia/16

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12845

## Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

## 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

Yhteistyökumppani

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Y-tunnus

0201256-6



11.12.2023

Asia/16

---

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 591

HEL 2023-013149 T 10 01 01 00

Vellikellontie 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle (Y-tunnus 2582220-3) tontin 33245/4 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin 33245/4 (pinta-ala noin 3 974 m<sup>2</sup>, asuinrakennusoikeus noin 6 250 k-m<sup>2</sup> + liikerakentamista noin 250 k-m<sup>2</sup>).
- Varauksensaajan yhteistyökumppanina toimii JVR-Rakenne Oy (Y-tunnus 1501127-1).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi