



26.06.2023

Asia/7

## § 444

### Alueen varaaminen Sweco PM Oy:lle ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten (Kulosaari, tontti 42054/5)

HEL 2022-011910 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varaa Sweco PM Oy:lle (Y-tunnus 2635438-4) Kulosaaresta tontin 42054/5 ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 42054/5 (pinta-ala 963 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1 500 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Hakemus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1



26.06.2023

Asia/7

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimia-  
la Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemus

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017, 372 § varata tontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle (nyk. Sweco PM Oy), Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle (konsortio) 31.12.2020 saakka. Varaus perustui aieman kiinteistöviraston tonttiosaston 15.4.2016–13.6.2016 järjestämään Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I:n kortteleita 49273 ja 49274 koskevaan hakumenettelyyn yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä.

Tontit 49273/6 ja 10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle (myöhemmin Saraco) toteutettavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-omistusasuntotuotantona, sekä mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä. Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Ryhmärakennuttamiseen varattavat Hitas-ehdoin toteutettavat tontit toteutetaan Hitas II –ehdoin.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 14.2.2020, 35 § tarkistaa tontin 49273/6 varausta siten, että ryhmärakennuttamishankkeena toteutettava tontti 49273/6 voidaan toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021, 5 § jatkaa tontin 49273/6 varausta Saracolle 31.12.2021 saakka muutoin entisin ehdoin.

Varauksensaajan ponnistelusta huolimatta ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen. Saraco luopui tontin 49273/6 varauksesta elokuussa 2021, jotta korttelin 49273 rakentamiselle ei olisi aiheutunut lisäviivästyksiä. Tontista luopumisen yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö ja Saraco sopivat, että Saracolle esitetään varattavaksi korvaava tontti Stansvikinkalliosta ryhmärakennuttamista varten. Saraco on 26.8.2021 päivättyssä hakemuksessa pyytänyt Stansvikinkal-



lion alueelta kaavatontin 49341/1 määräalan (rakennusoikeus 2 700 k-m<sup>2</sup>) varaamista ryhmärakennuttamiseen ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakemus on liitteenä 6.

Käynnissä olevan Stansvikinkallion asemakaavan uudelleenarvioinnin vuoksi varausta ei kuitenkaan voitu edistää. Tästä syystä korvaavaa tonttia kartoitettiin toisaalta. Neuvottelujen tuloksena on todettu, että Kulosaaren tontti (AK) 42054/5 soveltuisi Sweco PM Oy:n ryhmärakennuttamishankkeelle.

Saraco D&M Oy on lakannut toimimasta 31.8.2021 sulaututtuaan yrittyskaupan myötä Sweco PM Oy:hyn. Tästä syystä tontti varataan Sweco PM Oy:lle Saraco D&M Oy:n sijasta.

#### Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Hanke tulee toteuttaa ryhmärakennuttamisena.

#### Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Ryhmärakennuttamisessa ei noudateta perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Asemakaava nro	12544
Asemakaava tullut voimaan	3.11.2021
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Kyösti Kallion tie 4c
Tontin nro	42054/5
Kiinteistötunnus	91-42-54-5
Pinta-ala	963 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	1 500 k-m <sup>2</sup>

Kulosaareen Kyösti Kalliontie 2 A:han on laadittu asemakaavan muutos nro 12544. Asemakaavan muutos koskee korttelia 42054 sekä katu- ja puistoaluetta. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.5.2020 ja se on saanut lainvoiman 3.11.2021.

Kaava-alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluva tontti (AK) 42054/5. Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yhden 6-kerroksisen rakennuksen. Pysäköinti on osoitettu pihakannen alle.



26.06.2023

Asia/7

Tontille on laadittu tonttijako ja tonttijaon muutos nro 13850 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 23.6.2022. Tontin pinta-ala on 963 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Kyösti Kallion tie 4c.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

## Tontin varaaminen

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

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa (AM-ohjelma) on linjattu kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet. Ohjelman tavoitteena 6 on asuntorakentamisen kehittäminen muun muassa asukaslähtöisen rakentamisen ja rakennuttamisen, kuten ryhmärakennuttamisen, edistämisen keinoin.

Sweco PM Oy on luopunut tontinvarauksesta Kruunuvuorenrannassa, koska ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen korttelin rakentamisen vaatimassa ajassa. Ryhmärakennuttamisen edistämiseksi pidetään kohtuullisena korvaavan tontin varaamista hanketta varten.

Edellä mainituin perustein Kulosaaren tontti 42054/5 varataan Sweco PM Oy:lle ryhmärakennuttamisen mahdollistamiseksi.

Tontin asuinrakennusoikeus on noin puolet Kruunuvuorenrannan tontin 49273/6 rakennusoikeudesta. Ryhmärakennuttamishankkeen toteutusta edesauttaa maltillisempi rakennusoikeuden määrä sekä se, että tontin kaavaratkaisussa ei ole esimerkiksi rakenteellisia yhteneväisyyksiä viereisiin tontteihin. Näin ollen myös rakentamisen aikataulu on joustavampi.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian 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.

## Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteinä olevia po. tonttia koskevia erityisiä varausehtoja ja kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajil-



26.06.2023

Asia/7

le laatimaa, 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".

### Tontin myöhempi luovuttaminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 30.5.2023 § 312, mikäli kaupunginhallitus varaa tontin päätösehdotuksen mukaisesti, että tontti (AK) 42054/5 vuokrataan osto-oikeuksin ryhmärakennuttajien myöhemmin perustamalle asunto-osakeyhtiölle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti ja siten, että osto-oikeutta käytettäessä kaupunki myy tontin vähintään 2 700 000 euron kauppahinnasta.

### Toimivalta

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

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Hakemus

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

#### Ote

Varauksensaaja

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

#### 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

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



26.06.2023

Asia/7

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimia-  
la Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.05.2023 § 312

HEL 2022-011910 T 10 01 01 00

Kyösti Kallion tie 4c

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Sweco PM Oy:lle (Y-tunnus 2635438-4) Kulosaaresta tontin 42054/5 ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 42054/5 (pinta-ala 963 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1 500 k-m<sup>2</sup>), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, mikäli kaupunginhallitus varaa tontin kohdan A mukaisesti, että kaupunki vuokraa osto-oikeuksin tontin (AK) 42054/5 ryhmärakennuttajien myöhemmin perustamalle asunto-osakeyhtiölle ja että osto-oikeutta käytettäessä kaupunki myy tontin vähintään 2 700 000 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä 6 olevia myyntiperiaatteita.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön myymään tontin (AK) 42054/5 tai siitä muodostettavan tontin liitteen 6 myyntiperiaatteiden mukaisesti.



26.06.2023

Asia/7

---

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897  
petra.santos(a)hel.fi

---

**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

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566