

Perustelumuistio

Helsinki

Sisällys

Vuoden 2023 lopussa päättyviä varauksia	3
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa	3
Tontti (AK) 10654/3	3
Tontti (AK) 10654/6	4
Tontit (AK) 10658/2-3	4
Tontti (AK) 10658/6	4
Tontti (AK) 10658/7	5
Tontti (AK) 10658/8	5
17. Pasila, Leankatu 3	6
Tontti (AK) 17089/5	6
33. Kaarela, Honkasuo	6
Tontti (AP-1) 33363/10	7
33. Kaarela, Kuninkaantammi, Etelärinne	7
Tontti (AP) 33403/1	7
33. Kaarela, Kuninkaantammi, Lammenranta	8
Tontti (AK) 33415/1	8
39. Tapaninkylä, Kotinummentien pohjoispää	9
Tontti (AR) 39145/1	9
40. Suutarila, Tapulikaupunki, Siltämäki, Henrik Forsiuksen tie	9
Tontti (AR) 40223/2	9
49. Laajasalo, Yliskylä, Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue	10
Tontit (AK) 49343/2-3	10
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 1	12
Tontti (A) 49273/10	12
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2	13
Tontit (AH) 49289/1, (AK) 49289/2 ja 3 ja (LPA) 49299/1	13

Vuoden 2023 lopussa päättyviä varauksia

10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12375. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja asemakaava on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AK) 10654/3	Verkkosaarenkatu	1 600 k-m ²
(AK) 10654/6	Verkkosaarenkatu	1 600 k-m ²
(AK) 10658/2	Pilkkikatu	1 750 k-m ²
(AK) 10658/3	Verkkosaarenranta	1 150 + 30 k-m ²
(AK) 10658/6	Pilkkikatu	1 600 k-m ²
(AK) 10658/7	Verkkosaarenranta	1 150 + 30 k-m ²
(AK) 10658/8	Pilkkikatu	1 750 k-m ²

Kaupunkiympäristölautakunnan 11.1.2022 (13 §) varauspäätöksen mukaan tonteille tulee toteuttaa asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille sääntelämättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Varaukset tulivat voimaan asuntotontit-tiimin päällikön erillisillä päätöksillä.

Tontti (AK) 10654/3

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.1.2022 (13 §) tontin 10654/3 Ryhmä Pietilälle 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 19.10.2023 (205 §) päätöksellä varaus saatettiin voimaan 9.10.2023 lukien.

Ryhmä pyytää 28.11.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista. Hankkeen suunnittelu on edennyt ja rahoitusneuvottelut ovat käynnissä. Nykyisellään tontti on vireisen rakentuvan tontin väliaikaisessa käytössä.

Kohteen arkkitehtisuunnittelu on valmiina, mutta perustus- ja LVIS-suunnittelu on tekevä. Rakentamisen arvioitu aloitus riippuu ryhmärakentamisen rahoittavista pankeista, mutta rakentaminen on tarkoitus alkaa viimeistään vuonna 2025. Alueryhmän aloituskoous pidetty 11.1.2022, lausuntokokous on pitämättä. Rakennuslupahakemus on tarkoitus jättää kevään tai syksyn 2024 aikana. Rakennustyöt alkaisivat arviolta 1/2025 (kesto 14 kk).

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee valtakirja rakennuslupan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennuslupan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraavaksi.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1110-357)

Tontti (AK) 10654/6

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.01.2022 (13 §) tontin 10654/6 Sateenkaariasunnot Ry:lle, joka kuitenkin luopui varauksesta. Asuntotontit-tiimin päällikkö tarkisti varausta vähäisesti 14.11.2022 (216 §) ja varauksensaajaksi valittiin arvonnassa seuraavaksi tullut hakijaryhmä, ryhmä Verkkosaari.

Ryhmä pyytää 8.12.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista. Hankkeen suunnittelut on edennyt. Hanke on ollut alueryhmässä. Rakennuslupahakemus on tarkoitus jättää alkuvuodesta 2024. Hankkeen rahoituksessa on ollut haasteita markkinatilanteesta vuoksi, mikä on hieman hidastanut hankkeen etenemistä.

Hankkeella on valmius jättää rakennuslupahakemus vireille ja arvioi, että rakennuslupahakemus voidaan jättää kevään aikana (arvio 3/2024). Rakennustyöt alkaisivat arviolta kesällä 2024 (kesto 13 kk). Alueryhmän tapaaminen helmi-maaliskuun 2024 aikana.

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee valtakirja rakennuslupan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennuslupan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraavaksi.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1110-360)

Tontit (AK) 10658/2-3

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.01.2022 (13 §) tontit 10658/2-3 Koti kaupungissa ry:lle, Hem i stan rf:lle 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 4.4.2022 (65 §) päätöksellä varaus saatettiin voimaan 4.4.2022 lukien.

Koti kaupungissa ry, Hem i stan rf hakee 25.10.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista vuodella. Hanke on ollut alueryhmässä ja valmistele rakennuslupahakemuksen vireille saattamista. Rakennuslupahakemus on tarkoitus jättää vuodenvaihteessa 2023-2024.

Ryhmä on pyytänyt 18.12.2023 päivätyllä hakemuksella tonteille 2 ja 3 valtakirjan rakennuslupaa ja pitkäaikaista vuokrasopimusta varten 16.12.2023 alkaen. Asuntotontit-tiimin päällikkö 22.12.2023 (256 §, 255 §) päätti valtuuttaa Koti kaupungissa ry, Hem i stan rf:n perustettavan asunto-osake-yhtiön lukuun hakemaan rakennuslupaa tonteille 10658/2 ja 3. Valtuutukset ovat voimassa 15.12.2024 saakka.

Rakennuslupan hakemista ja pitkäaikaista vuokrasopimusta varten on annettu valtakirja. Varausaikaa ei ole siten tarpeen jatkaa.

(A1110-362, A1110-363)

Tontti (AK) 10658/6

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.01.2022 (13 §) tontin 10658/6 Koti Verkkosaarissa -ryhmälle 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 14.4.2022 (81 §) päätöksellä varaus saatettiin voimaan 14.2.2022 lukien.

Ryhmä pyytää 25.10.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista vuodella. Hakijaryhmä on perustanut Verkkosaaren Poiju ry:n. Tontin suunnittelu on viivästynyt suhdannetilanteen vuoksi. Suunnittelu on tarkoitus alkaa, kun tontit 10658/2-3 on urakka-vaiheessa. Tonteille 10658/2-3 ja 10658/6 toteutettavat hankkeet käyttävät samoja resursseja.

Alueryhmän tapaaminen kevään tai syksyn 2024 aikana. Rakennuslupahakemus olisi tarkoitus jättää alkuvuodesta 2025 (1/2025) ja rakennustyöt alkaisivat kesällä 2025 (kesto 16 kk).

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee valtakirja rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1110-366)

Tontti (AK) 10658/7

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.01.2022 (13 §) tontin 10658/7 Taskinen ryhmälle 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 9.10.2023 (204 §) päätöksellä varaus saatettiin voimaan 9.10.2023 lukien.

Ryhmä pyytää 30.11.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista 1,5 – 2 vuodelle. Hankkeen rahoituksessa on ollut haasteita ja rahoituksen selvittäminen on kesken. Hankkeen kustannusarvion laatimisessa ryhmää auttavat arkkitehtitoimisto ja ryhmärakennuttamiskonsultti. Osa ryhmän jäsenistä on vetäytynyt hankkeesta mm. korkotason noususta ja taloudellisesta epävarmuudesta johtuen.

Hanke arvioi, että rakennuslupahakemus voidaan jättää kesään 2025 mennessä ja rakentaminen aloittaa loppuvuodesta 2025 (kesto 18 kk).

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee valtakirja rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1110-367)

Tontti (AK) 10658/8

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.01.2022 (13 §) tontin 10658/8 Verkkosaaren Joutsen 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 14.4.2022 (78 §) päätöksellä varaus saatettiin voimaan 14.2.2022 lukien.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 24.10.2022 (171 §) valtuuttaa Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Joutsenen/pääsuunnittelijan hakemaan rakennuslupaa tontille 10658/8. Valtuutus on voimassa 31.10.2023 saakka.

Verkkosaaren Joutsen pyytää 1.11.2023 päivättyllä hakemuksella varausajan jatkamista.

Asunto Oy Verkkosaaren Joutsenelle on annettu valtakirja rakennusluvan hakemista varten. Varausajan jatkamisen sijasta hanketta on pyydetty hakemaan valtakirjan voimassaoloajan jatkamista. Asuntotontit-tiimin päällikkö jatkoi 13.12.2023 (249 §) valtuutusta 15.12.2024 saakka.

Rakennusluvan hakemista ja pitkäaikaista vuokrasopimusta varten on annettu valtakirja. Varausaikaa ei ole siten tarpeen jatkaa.

(A1110-368)

17. Pasila, Leankatu 3

Pasilaan Leankatu 3:een ollaan laatimassa asemakaavan muutosta nro 12782. Toimistorakennus suunnitellaan muutettavaksi asuinkäyttöön ja rakennusta korotetaan yhdellä puurakenteisella kerroksella. Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan liiketilaa.

Asemakaavan muutos on hyväksytty 18.1.2023. Asemakaavan muutoksesta on valitettu ja se ei ole saanut lainvoimaa.

Tontti (AK) 17089/5

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AK) 17089/5	Leankatu 3	1 940 + 80

Kaava-alueella sijaitsee suunniteltu tontti 17089/5. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Kaupunginhallitus varasi Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 3128628-3) Länsi-Pasilasta tontin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti toimistotarkoitukseen Kiinteistö Oy Leankujalle 31.12.2045 saakka. Kiinteistö Oy Helsingin Leankatu 3:n omistaa Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy, joka toimii hankkeessa kiinteistönkehittäjänä ja rakennuttajana.

Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy pyytää 29.1.2024 päivättyllä hakemuksella varausajan jatkamista kaavavalituksen vuoksi.

Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi varausta tulee jatkaa.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1117-210)

33. Kaarela, Honkasuo

Kaarelan Honkasuon alueelle on laadittu asemakaava nro 11870. Asemakaava on hyväksytty 29.8.2012 ja saanut lainvoiman 24.4.2015.

Tontti (AP-1) 33363/10

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AP-1) 33363/10	Neitoperhosentie 58	780

Tontti kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AP-1).

Tontille on laadittu tonttijako nro 13257. Tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 10.4.2019.

Tonttipäällikkö varasi 21.1.2022 (7 §) tontin 33363/10 Cubesta Oy:lle (Y-tunnus 1905944-0) sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 31.12.2023 saakka.

Cubesta Oy on 4.3.2024 ilmoittanut puhelimitse luopuvansa tontin 33363/10 varauksesta. Toimijalta on pyydetty vahvistus luopumisesta sähköpostilla. Vahvistusta sähköpostilla ei ole saatu.

Varaus merkitään päättymään. Tontti siirretään jatkuvaan tonttihakuun.

(A1133-732)

33. Kaarela, Kuninkaantammi, Etelärinne

Kaarelan Kuninkaantammen Etelärinteen-alueelle on laadittu asemakaavamuutos nro 12166. Asemakaavan muutos on hyväksytty 28.8.2013 ja saanut lainvoiman 1.10.2013. Kaava-alueella sijaitsee myös tontti 33403/1.

Tontti (AP) 33403/1

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AP) 33403/1	Asetelmankuja 1	1 190

Tontti kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (AP).

Tontille on laadittu tonttijako nro 13803. Tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 5.3.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.01.2022 (13 §) tontin 33403/1 Rakennustyöt Ratilainen Oy:lle 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 11.4.2022 (72 §) päätöksellä varaus saatettiin voimaan 11.4.2022 lukien.

Tontille tulee toteuttaa asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Rakennustyöt Ratilainen Oy pyytää 2.1.2024 päivytyllä ja 5.2.2024 täydennetyllä hakemuksella varausajan jatkamista. Tontille on laadittu suunnitelmia. Muuttuneen markkina-tilanteen takia suunnitelmia on päivitetty ja tontille toteutetaan isompia noin 70 -90 neliön asuntoja.

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1133-895)

33. Kaarela, Kuninkaantammi, Lammenranta

Kaarelaan, Kuninkaantammen Lammenrannan alueella on laadittu asemakaavan muutos nro 12401. Asemakaavan muutos on hyväksytty 30.8.2017 ja saanut lainvoiman 27.10.2017.

Tontti (AK) 33415/1

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AK) 33415/1	Vedenkierto	1 400

Kaupunginhallitus varasi 8.2.2021 (114 §) tontin 33415/1 Kastellitalot Oy:lle (Y-tunnus 2821066-7) ja Woodcomp Oy:lle (Y-tunnus 1710369-8) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka.

Tonttipäällikkö jatkoi 27.1.2023 (7 §) varausta 31.12.2023 saakka.

Toimija pyytää 18.12.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista. Yhteistyökumppaniksi on hyväksytty Avain Asumisoikeusasunnot.

Tontit-yksikkö on pyytänyt lisäselvitystä hankkeen tilanteesta. Hanke ei ole hakenut ARA:n varausta asumisoikeustuotantoon vuoden 2023 loppuun mennessä.

Tontille tulee toteuttaa ensisijaisesti asumisoikeusasuntoja. Mikäli ARA:n ei enää myönnä hankkeelle varausta ja rahoitusta asumisoikeusasuntojen toteuttamiseksi, tulee tontille toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

Tontille tulee toteuttaa ensisijaisesti asumisoikeusasuntoja ja toissijaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

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

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1133-866)

39. Tapaninkylä, Kotinummentien pohjoispää

Tapaninkylään on laadittu asemakaavan muutos nro 11687. Asemakaavan muutos on hyväksytty 4.6.2008 ja saanut lainvoiman 19.3.2010.

Tontti (AR) 39145/1

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AR) 39145/1	Talitiaistie 18	785

Tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen AR.

Tontille on laadittu tonttijako nro 13793. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.2.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.1.2022 (13 §) tontin 39145/1 Ryhmä Haulle 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 22.3.2022 (67 §) päätöksellä varaus saatettiin voimaan.

Tontille tulee toteuttaa asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Ryhmä pyytää 14.2.2024 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista. Tontille on laadittu luonnossuunnitelmat. Hankkeen etenemistä on hidastanut rakennuskustannusten ja korkojen nousu.

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1139-573)

40. Suutarila, Tapulikaupunki, Siltämäki, Henrik Forsiuksen tie

Suutarilaan Henrik Forsiuksen tielle on laadittu asemakaavan muutos nro 11814. Asemakaavan muutos on hyväksytty 26.8.2009 ja saanut lainvoiman 9.10.2009.

Tontti (AR) 40223/2

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AR) 40223/2	Henrik Forsiuksen tie 20	600

Tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen AR.

Tontille on laadittu tonttijako nro 12279. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.7.2013.

Kaupunkiympäristölautakunta varasi 11.1.2022 (13 §) tontin 40223/2 ryhmälle #TOWN-HOUSE 31.12.2023 saakka. Asuntotontit-tiimin päällikön 26.2.2024 (23 §) päätöksellä varaus saatettiin taannehtivasti voimaan.

Tontille tulee toteuttaa asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Ryhmä pyytää 2.2.2024 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista. Tontille on laadittu suunnitelmat ja ennakkoneuvottelu on pidetty rakennusvalvonnan kanssa. Lisäksi hanke on neuvotellut kaavoittajan kanssa pienestä poikkeamasta rakennusalaan. Hankkeen etenemistä on hidastanut yleinen markkinatilanne.

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1140-719)

49. Laajasalo, Yliskylä, Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue

Laajasaloon, Yliskylään on laadittu asemakaavan muutos nro 12652. Asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 4.5.2022. Tontista 49036/4, osaa korttelia 49039 ja katualuetta on muodostettu uusi kortteli 49343.

Tontit (AK) 49343/2-3

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AK) 49343/2	Kuvernöörinkuja 15	7 550
(AK) 49343/3	Reposalmentie 24	3 940 + 200

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontille on laadittu tonttijako nro 13946, jonka myötä muodostettu tontit 49343/2 ja 3. Tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Kaupunginhallitus on 7.4.2008 (508 §) varannut tontin 49036/4 (nykyisin tontit 49343/2 ja 3) Sato-Rakennuttajat Oy:lle (Y-tunnus 1091586-1) 31.12.2010 saakka: Sato-Rakennuttajat Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tai omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja sekä ehdolla, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Kiinteistölautakunta on 3.5.2011 (245 §) tarkistanut varausehtoja seuraavasti: tontti toteutetaan tavallisena vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Päätöksen perusteissa mainitaan, että tontin 49036/4 rakennusoikeus on 2 800 k-m² ja 37 asuntoa, mutta asemakaavan muutosta kehiteltäessä rakennusoikeus voi kasvaa.

Kaupunginhallitus jatkoi 20.6.2011 (638 §) varausta 31.12.2012 saakka. Kiinteistölautakunta jatkoi 2.5.2013 (219 §) varausta 31.12.2013 saakka, 12.6.2014 (340 §) 30.6.2014 saakka, 28.1.2016 (36 §) 31.12.2016 saakka sekä 23.2.2017 (95 §) 31.12.2018 saakka. Tonttipäällikkö jatkoi 6.2.2019 (8 §) varausta 31.12.2019 saakka, 13.12.2019 (95 §) 31.12.2020 saakka, 3.2.2021 (5 §) 31.12.2021 saakka sekä 21.1.2022 (6 §) 31.12.2022 saakka. Edelleen tonttipäällikkö jatkoi 27.1.2023 (7 §) varausta 31.12.2023 saakka ja tarkisti samalla varausehtoja seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää kaavatontin (AK) 49343/1 (rakennusoikeus 3 020 + 4 530 + 3 940 + m200 k-m², pinta-ala 5 632 m²).
- Aikaisempi varauksensaaja on Sato-Rakennuttajat Oy (Y-tunnus 1091586-1).
- Uusi varauksensaaja on Sato-Asunnot Oy (Y-tunnus 1471718-4) ja Sato-JoustoKoti Oy (Y-tunnus 3015548-4).
- Sato-Asunnot Oy:n tulee toteuttaa asuinrakennusoikeudesta noin 60 % sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Sato-JoustoKoti Oy:n tulee toteuttaa asuinrakennusoikeudesta noin 40 % välimuodon asuntotuotantona ns. SATO JoustoKoti -asuntoina.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontin jakaminen kahdelle eri hallinta- ja rahoitusmuodolle edellyttää tontin jakoa kahdeksi eri tontiksi.
- Muutoin entisiin ehdoin.

Sato-Rakennuttajat Oy pyytää 19.2.2024 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista vuoden 2024 loppuun saakka sekä yhden optiovuoden vuoden 2025 loppuun saakka. Optiovuosi aktivoidaan, mikäli Saton ja kaupungin välillä vallitsee yhteisymmärrys tonttien hallinta- ja rahoitusmuodosta vuoden 2024 loppuun mennessä. Ensisijaisesti hankkeet toteutettaisiin siten, että rakennusoikeudesta noin 60 % osoitetaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja noin 40 % Sato JoustoKotien rakentamista varten. JoustoKoti-mallin toteuttaminen edellyttää Saton ja kaupungin yhteistä näkemystä uudesta JoustoKoti-mallista. Mikäli yhteistä näkemystä ei Saton ja kaupungin kesken ei saada, noin 40 % rakennusoikeudesta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Omistusasuntotuotanto toteutettaisiin Saton ottaman toteuttajakumppanin kanssa, joka hyväksytään kaupungilla erikseen.

Sato perustelee varausajan jatkamista hakemuksessaan. Korttelikokonaisuuden kaavamuutosta on kehitetty yhteistyössä Saton ja kaupungin kesken useita vuosia. Tontin suunnittelu aloitettiin kesällä 2022, kun kaavavalitusten jälkeen kaava sai lainvoiman. Myös varausehtoja tarkistettiin siten, että noin 60 % rakennusoikeudesta osoitettiin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja noin 40 % rakennusoikeudesta Sato JoustoKoti -konseptin mukaisille osaomistusasuntojen toteuttamista varten. Uusi taloyhtiölainoja koskeva vuonna 2023 voimaan tullut rahoitussääntely on tehnyt JoustoKoti-konseptin mukaisten asuntojen toteuttamisen rahoituksen näkökulmasta taloudellisesti kestäväällä tavalla käytännössä mahdolliseksi. Sato ja kaupunki ovat käyneet vuoden 2023 aikana neuvotteluja JoustoKoti-konseptin muokkaamisesta enemmän omaksi lunastettavan vuokra-asuntojen suuntaan. Toistaiseksi yhteistä näkemystä ei ole löytynyt. Sato on toimittanut elokuussa 2023 kaupungille päivitetyn konseptiesityksen, johon kaupunki ei kuitenkaan ole antanut toistaiseksi vastausta. Tällä hetkellä kummankaan hankkeen suunnittelun edistäminen ei ole ollut mahdollista toisen tontin epäselvän toteutusmuodon vuoksi, sillä tontit muodostavat yhden toisiinsa mm. piharakenteiden ja pysäköintilaitoksen osalta kytkeytyvän korttelikokonaisuuden. Sato on edelleen kiinnostunut jatkaamaan tonttien kehittämistä ja pitkän kehityskaaren omaavan hankekokonaisuuden valmiiksi asuinkortteliksi rakentamista.

Tontti on rakentamiskelpoinen ja hanketta edistetään. Saton ja kaupungin väliset neuvottelut kuitenkin ovat kesken toisen tontin toteutusmuodosta kaupungista johtuvista syistä, tulee varausta jatkaa.

Varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

- Tontille 49343/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (noin 66 % korttelin asuinrakennusoikeudesta).
- Tontille 49343/3 tulee toteuttaa ensisijaisesti päivitettävän Sato JoustoKoti -konseptin mukaisia osaomistusasuntoja (noin 34 % korttelin asuinrakennusoikeudesta).
- Saton ja kaupungin tulee yhteistyössä sopia päivitettävästä JoustoKoti-konseptista 30.9.2024 mennessä.
- Mikäli osapuolten välillä ei yhteistä näkemystä ole em. konseptin sisällöstä, on Satoilla oikeus hakea kumppani tontin 49343/3 toteuttamiseksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Kumppani tulee hyväksyttäväksi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa. Mahdollisessa omistusasuntotuotannossa

sovelletaan kaupungin tavanomaisia, kumppania hyväksyttäessä voimassa olevia ehtoja perheasunnoista ja keskipinta-aloista.

- Varausta voidaan hakemuksesta jatkaa varausta yhdellä vuodella (ns. optiovuosi) 31.12.2025 saakka.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1149-328)

49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 1

Laajasaloon Kruunuvuorenrantaan on laadittu asemakaava nro 12010. Asemakaava on hyväksytty 16.11.2011 ja saanut lainvoiman 5.1.2012.

Tontti (A) 49273/10

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(A) 49273/10	Pojamankatu 6	3 000

Kaava-alueella sijaitsee myös tontti 49273/10. Tontti kuuluu asuinrakennusten kortteli-alueeseen (A).

Tontille on laadittu tonttijako nro 13248 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

Kaupunginhallitus varasi 10.4.2017 (372 §) tontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle (konsortio) 31.12.2020 saakka.

Tontit 49273/6 ja 10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle (nyk. Sweco PM Oy) toteuttavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-omistusasuntotuotantona. Sittemmin Sweco luopui tonttien varauksista. Tonttien 49273/6 ja 10 varauksia tarkistettiin siten, että varauksensaajaksi tuli konsortion yksi osapuoli, Hartela Suomii Oy.

Tonttipäällikkö tarkisti 5.10.2022 (56 §) tontin 49273/10 varausta muun ohella seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Saraco D&M Oy:n sijaan Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3).
- Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonttia ei tarvitse toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2023 mennessä.

Hartela pyytää 8.11.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista vuodella nykyisen haastavan markkinatilanteen vuoksi.

Toimijalla on viereisen tontin 49273/6 rakentaminen kesken. Kohde valmistuu elokuussa 2024 ja sen asunnoista on myyty 9/45 (tilanne 30.1.2024) Toimija on toteuttanut jo korttelin tonteille 49273/1 ja 2 kaksi vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta alkupeiräisessä varauspäätöksessä esitetyssä ajassa. Lisäksi toimija toteuttaa kortteliin rakennettavan pysäköintihallin. Tontille 49273/10 toteuttavan hankkeen ennakkomarkkinointi aloitetaan, kun tontille 49273/6 rakennettavista asunnoista on myyty puolet. Tontin 49273/10 rakentaminen alkaa, kun ennakkomarkkinoinnissa asunnoista on varattu puolet, jota pankit yleensä edellyttävät lainan saamisen ehtona.

Tontinvaraus siirtyi toimijalle lokakuussa 2022 tonttipäällikön päätöksellä. Varausaika on ollut tavanomaista lyhyempi, koska kaupunki on halunnut asettaa hankkeen etenemiselle seuranta-ajankohdan.

Hanketta edistetään. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Mikäli maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ei erikseen toisin sovita, tulee lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten hakea 30.9.2024 mennessä sekä saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin ei toimita, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus päättää/purkaa varaus seuraamuksitta.

Varausta jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisiin ehdoin.

(A1149-698)

49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

Laajasaloon, Kruunuvuorenrannan alueelle on laadittu asemakaava nro 12130. Asemakaava on hyväksytty 9.10.2013 ja saanut lainvoiman 22.11.2013.

Kaava-alueella sijaitsevat myös tontit 49289/1, 2 ja 3, 49298/1 ja 49299/1 sekä tontit 49291/1, 2 ja 3 sekä 49301/1.

Tontit (AH) 49289/1, (AK) 49289/2 ja 3 ja (LPA) 49299/1

Tontti	Osoite	Rakennusoikeus k-m ²
(AK) 49289/2	Ellidankuja 1	4 350
(AK) 49289/3	Astridinkatu 2	4 150

Tontit 49289/2-3 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontti 49289/1 kuuluu asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

Tonteille 49289/1, 2 ja 3 on laadittu tonttijako nro 13395 ja tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 4.12.2019.

Tontti 49299/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontille 49299/1 on laadittu tonttijako nro 13919. Tontti on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 1.12.2022.

Kaupunkiympäristölautakunta on 7.5.2019 (222 §) varannut Kruunuvuorenrannan korttelit 49288 ja 49289 sekä 49298 ja 49299 Westpro cc Oy:lle (Y-tunnus 1085205-5) 31.12.2021 saakka. Tonttipäällikkö on 21.1.2022 (6 §) jatkanut varausta 31.12.2022 saakka sekä tarkistanut varausehtoja muun ohella seuraavasti:

- Vähintään toisen korttelin 49288 tai 49289 kaikkien tonttien osalta tulee hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten sekä laittaa rakennuslupien hakeminen vireille 31.12.2022 mennessä.
- Toisen asuntokorttelin (49288 tai 49289) varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa 31.12.2023 saakka, mikäli tämän varauspäätöksen ehtoja määräajasta ja aikaisempien varauspäätösten ehtoja on muutoin noudatettu.
- Molemmat asuntokorttelit ja pysäköintikorttelit tulee toteuttaa täysin valmiiksi 31.12.2026 mennessä.

- Westpro cc Oy:n yhteistyökumppaniksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) toteuttamaan tontit 49288/2 ja 49289/2 asumisoikeusasuntotuotantona. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tulee noudattaa tämän ja aikaisempien varauspäätösten ehtoja.

Tonttipäällikkö jatkoi 27.1.2023 (7 §) varausta 31.12.2023 saakka.

Westpro cc Oy pyytää 7.11.2023 päivätyllä hakemuksella asuntotontin 49289/3 ja AH-tontin 49289/1 varausajan jatkamista kahdella vuodella. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy 6.11.2023 päivätyillä hakemuksella asuntotontin 49289/2 ja AH-tontin 49289/1 varausajan jatkamista kahdella vuodella. Edelleen toimijat pyytävät rakennustöiden valmistumisen takarajan jatkamista 31.12.2029 saakka.

Viereisen korttelin tontit 49288/1, 2 ja 3 on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Korttelin 49288 tontit on varausehtojen mukaisesti vähintään vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Tontille 3 on myönnetty rakennuslupa 29.12.2022. Tontille 1 rakennuslupa on myönnetty 24.3.2023. Tontille 2 on myönnetty rakennuslupa 20.6.2023. Tontit ovat rakentamiskelpoisia. Tontteja ei ole vuokrattu pitkäaikaisesti/myyty.

Asuntosäätiön on käynnistänyt tonttien 49289/1 ja 2 suunnittelun. Asuntosäätiö hakee luonnosten perusteella ARA:sta lainavarausta 31.12.2023 mennessä.

Westpro cc Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytävät 19.2.2024 päivätyllä hakemuksella, että korttelin 49288 tontit ja LPA-tontti 49298/1 siirretään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle. Molemmille asuintonteille toteutettaisiin asumisoikeusasuntoja. ARA:ita on suhtautunut myönteisesti muutokseen. Edelleen toimijat pyytävät, että tonttien 49289/1-3 ja 49299/1 varauksia jatketaan sekä tontin 49289/2 varaus siirretään yksin Westpro cc Oy:lle.

Tontit 49288/1-3 on vuokrattu lyhytaikaisesti ja rakennusluvut myönnetty, siksi em. tontteihin kohdistuvia muutoksia ei käsitellä tässä varauspäätöksessä vaan tarvittavat muutokset tehdään lyhytaikaisen tai pitkäaikaisen vuokrasopimuksen päätöksessä.

Hankkeita edistetään. Tontit ovat rakentamiskelpoisia.

Todetaan, että kortteli 49289 tulee toteuttaa täysin valmiiksi 31.12.2026 mennessä, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Tontin 49289/2 varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

- Tontin 49289/2 varauksensaaja on Westpro cc Oy. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n osalta varaus merkitään päättymään.
- Tontille 49289/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.
- Vähintään toiselle korttelin 49289 asuintonteista tulee hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ja saattaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2024 mennessä. Mikäli näin on toimittu, voidaan hakemuksesta toisen asuintontin varauksia jatkaa yhdellä vuodella.

Tonttien 49289/1, 2 ja 3 sekä 49299/1 varauksia jatketaan 31.12.2024 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1149-635, A1149-636, A1149-632, A4149-49)

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

www.hel.fi/tontit