



18.11.2024

Tonttipäällikkö

62 §**Asuntotontin varauksensaajan tarkistaminen (Oulunkylä, Patola, tontti (AK) 28140/14)**

HEL 2024-015340 T 10 01 01 00

Teininrinne 5

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tarkistaa kaupunkiympäristölautakunnan 11.1.2022 (13 §) varauspäätöstä sekä tonttipäällikön 15.6.2023 (32 §) ja 13.2.2024 (6 §) varauksen muutosta ja varausajan jatkamisesta koskevia päätöksiä seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Erat Arkkitehtien (y-tunnus: 0934125-8) ja Toi & We Oy:n (Y-tunnus 3359969-7) sijaan Toi & We Oy (Y-tunnus 3359969-7).
- Tontti varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon kuitenkin siten, että ryhmärakennuttamisen periaatteita ei enää noudateta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettava 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 asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.
- Tontti luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan tonttia 28140/14 palvelevat velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 12 autopaikkaa).
- Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto.



18.11.2024

Tonttipäällikkö

- Tontin 28140/14 hallinnointia ja sille rakennettavan rakennuksen omistamista varten perustettava yhtiö on velvollinen ryhtymään Helsingin kaupungin asuntotuotannon toimesta perustetun pysäköintiyhtiön osakkaaksi.
 - Varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkojaan LPA-tontille 28140/10 sijoittavien muiden asuntotonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.
 - Pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
 - Pysäköintilaitoksen kustannukset tullaan perimään erillisen maksutaulukon mukaisesti, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.
 - Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
 - Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
 - Varauksensaaja sitoutuu edistämään hankeen rakentumista aktiivisesti ja ilman viivytystä.
 - Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2025 mennessä.
 - Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1128-1388)

Päätöksen perustelut**Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



18.11.2024

Tonttipäällikkö

Hakemus

Erat Arkkitehtien (y-tunnus: 0934125-8) ja Toi & We Oy:n (Y-tunnus 3359969-7) pyytävät 25.10.2024 toimitetulla hakemuksella, että tontin (AK) 28140/14 varaus siirretään Toi & We Oy:lle. Toi We Oy on valmis toteuttamaan tontille säätelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Toi We Oy sitoutuu myös sijoittamaan tonttia (AK) 28140/14 palvelevat 12 velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen ja ryhtymään Helsingin kaupungin asuntotuotannon toimesta perustetun pysäköintiyhtiön osakkaaksi.

Aiemmat varauspäätökset

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.1.2022 (13 §) varata Erat Arkkitehdeille (y-tunnus: 0934125-8) suunnitellun tontin 28140/11 ryhmäkennuttamishankkeen toteuttamista varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille
- Tontti varataan vapaarahoitteiseen säätelemättömään omistusasuntotuotantoon
- Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla
- Varauksensaajan on noudatettava tonttien tai tonttiryhmien toteuttamisessa ryhmäkennuttamisen periaatteita

Tonttipäällikkö päätti 15.6.2023 (32 §) muuttaa varauksen Erat Arkkitehtien lisäksi yhteisesti Toi & We Oy:n (Y-tunnus 3359969-7) nimiin seuraavin ehdoin:

- Tontti tullaan lohkomään kahteen osaan siten, että kaakkoisemman osan (suunniteltu tontti 28140/14) varaus säilyy Erat Arkkitehdeillä aiemman varauspäätöksen mukaisesti konsulttivetoisena ryhmäkennuttamishankkeena. Toinen luoteisempi osa tontista (suunniteltu tontti 28140/15) varataan asumisoikeustuotantoon Toi & We Oy:lle
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa viivytyksettä vireille viimeistään 1.1.2024
- Ryhmäkennuttamiseen ja asumisoikeuteen varattujen tonttien 28140/14 ja 15 pitkäaikaisen maanvuokrauksen edellytyksenä on,



18.11.2024

Tonttipäällikkö

että molempien tonttien rakentuminen varmistuu ennen kuin pitkäaikaista maanvuokrausta voidaan allekirjoittaa kummankaan tontin osalta

Tonttipäällikkö päätti 13.2.2024 (6 §) jatkaa Arkkitehtitoimisto Eratille ja Toi & We Oy:lle varatun tontin 28140/11 (nyk. tontit 28140/14 ja 15) varasta 31.12.2024 saakka mm. seuraavin tarkennuksin:

- Varauksensaajat ovat velvollisia sijoittamaan tontteja palvelevat velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (tontti 28140/14 yhteensä 12 autopaikkaa ja tontti 28140/15 yhteensä 13 autopaikkaa).
- Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan autopaikkojaan LPA-tontille 28140/10 sijoittavien muiden asuntotonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasi- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.
- Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
- Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto.
- Kustannukset tullaan perimään erillisen maksutaulukon mukaisesti, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.
- Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
- Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Asemakaava- ja tonttiedot

**Tonttipäällikkö**

Asemakaava nro	12445
Asemakaava tullut voimaan	13.12.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Teininrinne 5
Tontin nro	28140/14
Kiinteistötunnus	<u>91-28-140-14</u>
Pinta-ala	1 421 m ²
Rakennusoikeus	1 650 + 50 k-m ²

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/14 kuuluu asuinkerrostalorakennusten korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on noin 1 421 m² ja sen osoite on Teininrinne 5. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 650 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.6.2023.

Varauksen ja varauksensaajan tarkistaminen

Asuinkerrostalotontti 28140/11 varattiin edellä kohdassa ”Varauspäätökset” mainitusti Erat Arkkitehdeille (y-tunnus: 0934125-8) ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten. Tonttipäällikön päätöksellä 15.6.2023 (32 §) Toi & We Oy (Y-tunnus 3359969-7) lisättiin yhteisvastuulliseksi varauksensaajaksi ryhmärakennuttamiseen liittyvien haasteiden vuoksi. Tontti 28140/11 lohkottiin kahteen osaan siten, että kaakkoisemman osan (tontti 28140/14) varaus säilyi Erat Arkkitehdeillä aiemman varauspäätöksen mukaisesti konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena ja luoteisempi osa tontista (tontti 28140/15) varattiin asumisoikeustuotantoon Toi & We Oy:lle. Varausaikaa jatkettiin tonttipäällikön päätöksellä 13.02.2024 (6 §) ja samassa yhteydessä varauksensaaja veloitettiin sijoittamaan tontteja palvelevat velvoiteauto-paikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (12 kpl). Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta otettiin myös tarkentavat ehdot päätökseen.

Erat Arkkitehdit ilmoittavat 25.10.2024 lähettämällään sähköpostilla, että he luopuvat tonttiin 28140/14 kohdistuvasta varauksestaan ja pyytävät sen siirtämistä yksin Toi & We Oy:n nimiin. Erat Arkkitehdit perustelevat pyyntöään vallitsevalla markkinatilanteella ja ryhmärakennuttamisen rahoittamiseen liittyvillä haasteilla.

Varauksen muutoksen seurauksena tontin varauksensaajaksi jää siten Toi & We Oy. Samassa yhteydessä tontin hallinta- ja rahoitusmuoto muutetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Toi & We Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella rat-



18.11.2024

Tonttipäällikkö

kaisu edistää tontin rakentumista, koska omistusasuntotuotantoon ei liity samanlaisia lainansaantahaasteita kuin ryhmärakennuttamiseen.

Kaupunginhallituksen 12.2.2024 (94 §) päätöksen määräaikaista tonttipoliittisista periaatteista ja toimenpiteistä asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä, jonka perusteella kaupunki suhtautuu myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten ehtojen muutoksiin ja poikkeamisiin edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentumista. Varausehtojen muutokset tai niistä poikkeamiset harkitaan aina tapauskohtaisesti. Koska hanketta ei ole saatu ryhmärakennuttamishankkeena eteenpäin, voidaan hallinta- ja rahoitusmuodonmuutosta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon pitää vähäisenä muutoksena. Muutos on myös tarkoituksenmukainen, koska se edistää tontin rakentumista. Varauksensaajan mukaan hanke on mahdollista saada nopealla aikataululla rakenteille vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Hallinta- ja rahoitusmuotomuutoksesta käytyjen neuvotteluiden jälkeen Toi & We Oy on edistänyt hanketta ja tontti tullaan vuokraamaan lyhytaikaisesti vielä vuoden 2024 aikana. Toi & We Oy on myös sitoutunut LPA-tontille 28140/10 rakennettavan pysäköintilaitoksen toteuttamiseen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaisien velvoiteautopaikkojen osalta (12 kpl) siten, että pysäköintilaitosta päästään rakentamaan aikataulussa. Toi & We Oy on antanut omavelkaisen takauksen Helsingin Kaupungille parkkihallin rahoittamiseksi ja toteuttamisen varmistamiseksi.

Toi & We Oy on toinen tontin 28140/14 nykyisistä varauksensaajista, joten varauksensaajan tarkistamista voidaan pitää vähäisenä muutoksena. Muutos on myös tarkoituksenmukainen, koska se edistää tontin rakentumista.

Varausehdot

Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

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



18.11.2024

Tonttipäällikkö

Varauksensaaja on velvollisia sijoittamaan tontteja palvelevat velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28140/10 toteutettavaan pysäköintilaitokseen (yhteensä 12 autopaikkaa).

Tontti luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla. Maanvuokrauksessa ei voida soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.

Lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä saattaa rakennuslupa vireillä viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2025 mennessä. Kaupunki edellyttää, että varauksensaaja aloittaa tontin toteuttamisen viivytyksettä.

Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Toimivalta

Maankäyttöjohtaja on päätöksellään 2.6.2017, 8 § siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta enintään vuodeksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 4.4.2023, 197 § siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi ajaksi kuin 1 vuosi ja kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään tontin varauksensaajan tarkistamisesta sekä varausajan jatkamisesta.

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775

anni.hautala(a)hel.fi

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52178

marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



18.11.2024

Tonttipäällikkö

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Tiedoksi

Kaupunginkanslia



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 62 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

10 (10)

18.11.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.11.2024.