



14.02.2020

**35 §****Asuntotontin (A, 2 800 k-m<sup>2</sup>) rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen (Laajasalo, Kruunuvuorenranta tontti 49273/6)**

HEL 2020-001499 T 10 01 01 00

Turumankatu 7

**Päätös**

Asuntonttitiimin tiimipäällikkö päätti muuttaa ryhmärakennuttamiseen Hitas-omistusasuntotuotantona (Hitas II –ehdoin) varatun Helsingin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49273 tontin 6 (kiinteistötunnus: 91-49-273-6, osoite: Turumankatu 7 pinta-ala: 1 351 m<sup>2</sup>) varausta seuraavasti:

1

Tontti voidaan toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontti tulee kuitenkin edelleen toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena. Mikäli tontti toteutetaan edellä mainitun mukaisesti sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontin toteuttamisessa ei tarvitse noudattaa Hitas II –ehtoja.

2

Muutoin noudetaan entisiä ehtoja.

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Saraco D & M Oy pyytää 20.1.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että Kruunuvuorenrannan tontti 49273/6 (A, os. Turumankatu 7, pinta-ala: 1 351 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus: 2 800 k-m<sup>2</sup>) voitaisiin toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena asuntotuotantona ilman Hitas II -ehtoja. Edelleen Saraco D & M Oy pyytää hakemuksessaan, että tontti vuokrattaisiin osto-optiolla.

**Varauspäätös**

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, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka.



14.02.2020

Tontti 49273/6 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle 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.
- Korttelin kehittämisteemat: 1) Kaupunkikorttelit: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha 2) Vihreät arvot ja jakamistalous: pyöräily, sähköauto 3) Valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä
- Ryhmärakennuttamiseen varattava Hitas-ehdoin toteutettavat tontit toteutetaan Hitas II –ehdoin.
- Varauksensaajan on noudatettava Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.

Samalla myös tontti 49273/10 varattiin Saraco D&M Oy:lle vastaavin ehdoin kuin tontti 49273/6.

#### Lyhytaikainen vuokraus ja piirustusten hyväksyminen

Tontti 49273/6 ei ole vielä vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

#### Rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen, tontti 49273/6

Varauspäätöksen mukaan tonteille 49273/6 ja 10 tulee toteuttaa ryhmärakennuttamalla vapaarahoitteisia Hitas II –omistusasuntoja.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.11.2019 (317 §) muuttaa tontin 10 varausta siten, että tontti voidaan toteuttaa myös sääntelemättömän vapaarahoitteisena tuotantona ilman Hitas II-ehtoja.

Perusteluna Saraco D & M Oy esitti tontin 10 kohdalla kohteen korkeita kustannuksia. Alueella on vaativa asemakaava, haasteelliset tonttiolosuhteet ja korkeat aluekustannukset. Tästä johtuen kustannukset kohteessa ovat liian korkeita, jotta Hitas-ehdoiselle ryhmärakennuttamis-kohteelle olisi riittävästi kysyntää ja kohde tulisi toteutetuksi alueelle asetetussa aikataulussa. Rakennuskustannuksia on pyritty kohtuullistamaan useilla toimenpiteillä. Enempää kohteen kustannuksia ei kuitenkaan enää olisi mahdollista alentaa puuttumatta kaavallisten tavoitteiden toteutumiseen. Saraco D & M Oy perusteli hakemustaan tontin 10 kohdalla myös sillä, että alueella on useita samanaikaisesti markkinoilla olevia Hitas-ehdoisia kohteita ja asunnon hankkijalla on erilaisia asuinvaihtoehtoja valittavinaan. Alueen vetovoima ennen Kruunusilltojen valmistumista on hakemuksen mukaan vaisua eikä markkinointi



14.02.2020

ponnisteluista huolimatta ole tuonut hankkeelle toivottua asiakaskuntaa ja riittävää varausastetta. Edelleen autopaikoituksessa tapahtuneet muutokset lisäävät kohteen kustannuspaineita.

Tontin 49273/6 kohdalla Saraco D & M Oy perustelee hakemusta rahoitus- ja hallintamuodon muuttamiselle yhtenevillä perusteilla kuin tontin 10 kohdalla.

Hakijan mukaan tontin 49273/6 rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen Hitas-ehtoisesta vapaarahoitteisesta omistusasuntotuotannosta sääntelemättömäksi vapaarahoitteiseksi omistusasuntotuotannoksi helpottaisi kohteen markkinoitavuutta huolimatta tontinvuokran noususta.

Hakijan esittämien tontin 49273/6 toteuttamiseen vaikuttavien seikkojen (perustelut yhtenevät tontin 49273/10 kanssa) perusteella tontti 6 voidaan toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas-ehtoisen vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon sijaan. Tontti toteutetaan kuitenkin edelleen ryhmärakennuttamishankkeena. Voimassa olevien tontin luovutuslinjausten mukaan tontti 6 tullessaan vuokraamaan pitkäaikaisesti ilman osto-optiota. Tontille 49273/6 ja 10 on vuonna 2019 vahvistettu vuokrausperiaatteet. Vuokrausperiaatteet on määriteltävä Hitas-omistusasuntotuotantona toteuttavalle tontille. Tonteille ollaankin hakemassa uusia vuokrausperiaatteita (kylk 14.1.2020, 10 §).

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 29.5.2018 (280 §) delegoinut hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom. 1-kohdan mukaista erityistä toimivaltaansa muun muassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asuntotonttitiimin päällikölle. Asuntotonttitiimin päällikkö on siten toimivaltainen päättämään asuntotontin varausehtojen vähäisistä muutoksista.

## Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupun-

---

**Postiosoite**

PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin****Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

4 (7)

14.02.2020

kiympäristölautakunta

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Tiedoksi**

Kymp/Make/Tuomas Heikkilä

Kymp/Make/Haapamäki

**Postiosoite**

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 35 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 2214

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1

Helsinki 58

<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



14.02.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Asuntotontit

Tiimipäällikkö

**Pöytäkirja**

7 (7)

14.02.2020

---

Miia Pasuri  
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 17.02.2020.

**Postiosoite**

PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[Kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:Kaupunkiymparisto@hel.fi)

**Käyntiosoite**

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin****Faksi****Y-tunnus**  
0201256-6**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566