



19.09.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**42 §****Tonttivaraus, asuntotonttien varaaminen jatkuvan tonttihaun perusteella, Kaarela, Honkasuo, tontit 33357/2-10**

HEL 2023-011572 T 10 01 01 00

**Päätös**

A

Tonttipäällikkö päättää varata Rakennusliike Haka Oy:lle (Y-tunnus 2993045-5) Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) suunnitellut tontit 33357/2-9 (AP) sekä tontti 33357/10 (LPA), os. Neitoperhosen tie 4-6, jotka muodostuvat osasta kiinteistöä 91-402-4-20, AP-tonttien pinta-alat 205 - 226 m<sup>2</sup>, LPA-tontin pinta-ala 171 m<sup>2</sup>) 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonteille 33357/2-9 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
2. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa perheasuntoja vaarushakemuksen mukaisesti. Rakennukset tulee olla puurakenteisia.
3. Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan LPA-tontin 33357/10 sekä sallimaan tontin 33362/8 autopaikkojen sijoittamisen po. tontille tarvittavin osin (esimerkiksi rakennusoikeuksien suhteessa, elleivät varauksensaajat toisin sovi) ja sopimaan sen mahdollisesta käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tontin 33362/8 toteuttajan kanssa.
4. Varauksensaaja on tietoinen, että tunnelivaraus saattaa rajoittaa tai estää maalämmön toteuttamisen tonteilla.
5. Varauksensaajan tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa hulevesien hallintaan.
6. Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on tehty pohjanvahvistuksena pilaristabilointia (kaikki savialueet). Tarkemmat tiedustelut Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit / pohjarakennustiimi.
7. Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella todetaan viitteitä pilaantumisesta, siitä tulee ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun rakentamiskelpoisuustiimille



19.09.2023

**Tonttipäällikkö**

---

8. Varauksensaajan tulee noudattaa soveltuvin osin Honkasuon ekokriteereitä (liite 5).

9. Muilta osin varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

**B**

Tonttipäällikkö päätti, että asuntotontit-tiimin päälliköllä on oikeus tehdä varauksensaajia koskevia muutoksia ja muutoin varauspäätökseen vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

**C**

Tonttipäällikkö päättää todeta, että tonttia 33357/2-10 koskevat muut hakemukset eivät anna aiheutta toimenpiteille.

**Päätöksen perustelut****Tiivistelmä**

Honkasuon tontti 33357/2-10 on ollut haettavana jatkuvassa tonttihaussa 25.5.2021 saakka. Tonttiin on kohdistunut hakuajana kaksi hakemusta. Varauksensaajaksi esitetään tontille Rakennusliike Haka Oy:tä.

**Aiemmat päätökset**

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018, 691 § varata tontit 33357/2-10 omatoimiseen rakennuttamiseen/ryhmärakennuttamiseen, mutta tonteille ei löytynyt toteuttajia. Tontit siirrettiin jatkuvaan hakuun, jonka johdosta tonttipäällikkö päätti (21.9.20, 53 §) varata tontit Kannustalo Oy:lle, joka kuitenkin ilmoitti luopuvansa varauksesta. Tonttipäällikkö päätti 27.1.2023, 7 § päättää varauksen ja siirtää tontin jatkuvaan hakuun.

**Jatkuva tonttihaku ja haku ehdot**

Kaupunginhallitus oikeutti tammikuussa 2013 kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asunto-tuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asuntojen ja yleisten rakennusten tontit, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettaviksi mutta joille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa. Tontit, joille ei ole mainituissa luovutusmenettelyissä löydetty toteuttajaa, siirtyvät siten jatkuvaan tonttihakuun. Jatkuvan tonttihaun tontit ilmoitetaan haettaviksi kaupunkiympäristön tontit-yksikön Internet-sivuilla.

**Tonttipäällikkö**

---

Tontit ovat kaikkien kiinnostuneiden haettavissa vähintään neljä viikkoa julkaisupäivästä. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ottanut jatkuvan tonttihaun tontinvarausesitysten valmistelussa käyttöön lokakuun 2013 alussa.

Nyt puheena olevat tontit ovat aiemmin olleet yleisesti haettavana julkisesti vireille kuulutettujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Tästä huolimatta tonteilla ei ole vireillä hankkeita ja tonteilla ei ole varaajaa. Kaupunkiympäristön tontit-yksikkö on tontin varausesityksen valmistelua varten ilmoittanut kyseisen tontin haettavaksi jatkuvan tonttihaun mukaisella menettelyllä.

Jatkuvaan tonttihakuun siirrettyjen tonttien haku jatkuu kunkin tontin osalta siihen saakka, kunnes varausesityksen valmistelun kannalta riittävä määrä hyväksyttäviksi arvioituja hakemuksia on saatu. Kun hakemusten määrä arvioidaan riittäväksi, tontit-yksikkö ilmoittaa Internet-sivuillaan kyseisen tontin osalta määräpäivän, johon mennessä hakemukset tulee viimeistään toimittaa. Määräaika on yleensä noin 2 - 3 viikkoa ilmoituksen julkaisemisesta. Määräajan päätyttyä tontti poistuu jatkuvasta tonttihausta, ja määräajan jälkeen toimitetut hakemukset voidaan jättää huomioitta varausesityksen valmistelussa.

Tontit ovat edellä mainitusta riippumatta kaikissa tilanteissa haettavissa vähintään 4 viikkoa siitä, kun tontti on ensimmäisen kerran julkaistu haettavaksi.

**Tietoa tontista ja asemakaavasta**

Suunniteltujen AP-tonttien 33363/2-9 pinta-alat ovat 205 - 226 m<sup>2</sup> sekä LPA-tontin pinta-ala 171 m<sup>2</sup>, rakennusoikeudet tonteilla 33357/2-9 130 k-m<sup>2</sup>/tontti (yht. 1 040 k-m<sup>2</sup>) ja osoite Neitoperhosentie 4-6. Tontteja ei ole rekisteröity. Tontilla on voimassa 29.8.2012 vahvistettu ja 24.4.2015 lainvoimaistunut asemakaava nro 11870. Tonttien 33357/2-9 kaavamerkintä on AP-1 (Asuinpientalojen korttelialue) sekä tontin 33357/10 kaavamerkintä on LPA (autopaikkojen korttelialue). Ote asemakaavasta ja sijaintikartasta liitteissä 2 ja 3.

**Hakemukset ja varausneuvottelut**

Tonttiin 33357/2-10 on kohdistunut hakuaihana kaksi hakemusta (liitteet 6 ja 7).

Tontin varauksensaajaksi esitettävän hakijan edustajien kanssa on pidetty varausneuvottelu 5.8.2023. Neuvottelussa on ollut myös kanslian, rakennusvalvonnan ja tontin sekä asemakaavoituksen asiantuntijoita. Varausneuvottelussa on käyty läpi mm. varauksensaajan hakemusta,



19.09.2023

**Tonttipäällikkö**

---

tietoja yrityksestä ja referenssejä aiemmista kohteista ja selvitetty asemakaavan sisältöä ja rakennuslupaan liittyviä asioita sekä muita alueellisia ja tonttikohtaisia erityiskysymyksiä. Hakijalla on rakennusalan osaamista ja työkokemusta useista vastaavantyyppisistä kohteista.

Hakemusten perusteella varauksensaajaksi tontille 33357/2-10 katsottiin Rakennusliike Haka Oy olevan parempi vaihtoehto hakijoista toteuttamaan tontti kokonaisuutta arvioiden. Heillä oli hyvä suunnitelma tontin toteuttamiseen, joka noudattaa alueen asemakaavaa. Lisäksi he toteuttaisivat kohteen asemakaavan mukaisesti siten, että tontit toteutetaan yksittäisinä tontteina eikä tontteja yhdistetä ikään kuin rivitaloksi eli asukkaat hallitsevat omia tonttejaan ilman yhtiötä. Suunnitelmissa on tarkoitus tehdä isoja moderneja, ekologisia ja puurakenteisia taloja. Varauksensaaja on kokenut toimija, joka omaa riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit. Hakemuksissa varauksensaaja on esittänyt pyrkimyksensä ekologisiin ja hiilineutraaleihin ratkaisuihin kaupungin edellytysten mukaisesti. Hakija ei ole aiemmin saanut kaupungilta tonttia.

**Lisätiedot**

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tonttien yleiset varausehdot
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ohje Toimenpiteet massat ja kaadettavat puut
- 5 Honkasuon ekokriteerit
- 6 Rakennusliike Haka Oy
- 7 Kreivila Asunnot Oy

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Varauksensaaja	Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Hakija, jolle ei varausta Kaupunki(Kymp/Make/Maka)	Liite 1 Liite 2

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

**Pöytäkirja**

5 (7)

19.09.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Kaupunki/Kanslia/Taso/Ary

Liite 3

Liite 4

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 42 §.**

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**

7 (7)

19.09.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.09.2023.