



01.09.2021

**Tonttipäällikkö**

---

**46 §****Asuntotontin varauksensaajan tarkistaminen (Laajasalo, Kruunu-  
vuorenranta, tontti (A) 49273/6)**

HEL 2021-009558 T 10 01 01 00

Turumankatu 7

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tarkistaa kaupunginhallituksen 10.4.2017 (372 §) Saraco D&M Oy:lle (Y-tunnus 1738349-0) ryhmärakennuttamiseen Hitas-omistusasuntotuotantona (Hitas II-ehdoin) varatun tontin (A) 49273/6 varausta 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.
- Tontti luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti. Maanvuokrauksessa voidaan soveltaa varauksensaajan niin halutessaan maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Ehtoa tontin toteuttamisesta valmiiksi 31.12.2021 mennessä ei noudateta.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2022 mennessä.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1149-546)

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Saraco D&M Oy ja Hartela Etelä-Suomi Oy pyytävät 31.8.2021 päivällä hakemuksellaan, että Saraco D&M Oy:n varaus Kruunuvuorenrannan tontista 49273/6 siirretään Hartela Etelä-Suomi Oy:lle.

**Aiemmat varauspäätökset**

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



01.09.2021

**Tonttipäällikkö**

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

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.

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 14.2.2020 (35 §) tarkistaa tontin 49273/6 varausta siten, että ryhmärakennuttamishankkeena toteutettava tontti 49273/6 voidaan toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisenä omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa tontin 49273/6 varausta Saraco D&M Oy:lle 31.12.2021 saakka muutoin entisin ehdoin.

**Asemakaava- ja tonttiedot**

Asemakaava nro	12010
Asemakaava tullut voimaan	5.1.2012
Käyttötarkoitus	Asuinrakennusten korttelialue (A)
Osoite	Turumankatu 7
Tontin nro	49273/6
Kiinteistötunnus	91-49-273-6
Pinta-ala	1 351 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	2 800 k-m <sup>2</sup>

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/6 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 351 m<sup>2</sup> ja osoite on Turumankatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

**Tonttipäällikkö**

---

Todettakoon, että tontti 49273/10 kuuluu myös asunrakennusten korttelialueeseen (A) ja sen rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>.

**Lyhytaikainen vuokraus**

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

**Yhteispiha ja pysäköinti**

Korttelin 49273 asuntotonttien piha-alueet sijoittuvat korttelin keskelle sijoittavalle yhteispihatontille (AH) 49273/13. Yhteispihatontti vuokrataan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle, joka vastaa tontin toteuttamisesta.

Tonttien 49273/6 ja 10 rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat on tarkoitus sijoittaa yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaiselle määräalalle toteuttavaan tontteja 49273/6 ja 10 yhteisesti palvelemaan pysäköintilaitokseen. Maanalainen määräala yhteispihatontista 49273/13 vuokrataan erikseen yhteisesti määräosin asuntotonttien 49273/6 ja 10 haltijoille (pitkäaikaisille vuokralaisille).

**Varauksen ja varauksensaajan tarkistaminen**

Kruunuvuorenrannan korttelin 49273 asuntotontit varattiin edellä kohdassa "Varauspäätökset" mainitusti konsortiolle, jonka tavoitteena on ollut toteuttaa koko kortteli varausehtojen mukaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Saraco D&M Oy:lle varattiin korttelista 49273 kaksi asuntotonttia (tontit (A) 49273/6 ja 10) ryhmärakennuttamishankkeita varten. Tarkoitus on ollut, että hankkeet toteutetaan ns. sisarhankkeina siten, että ensimmäisenä liikkeelle lähtee tontin 49273/10 hanke (Asunto Oy Helsingin Kruunuvuoren Julia, myöhemmin myös "Julia"). Kun Julia on saatu rakenteille, tarkoitus on aloittaa tontin 49273/6 markkinointi (Asunto Oy Helsingin Kruunuvuoren Romeo, myöhemmin myös "Romeo"). Romeon toteuttamisen yhteydessä rakennettaisiin molempia hankkeita palveleva pysäköintilaitos yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaiselle määräalalle.

Saraco D&M Oy:n ponnisteluista huolimatta Juliaa ei vielä ole saatu rakenteille eikä Romeon markkinointia siten ole vielä voitu aloittaa. Tämä tarkoittaa sitä, ettei kumpikaan korttelin 49273 keskivaiheille sijoittuvista tonteista 49273/6 tai 10 ole rakenteilla. Keskipihan maanalaiselle määräalalle toteuttavan pysäköintilaitoksen rakentamista ei ole aloitettu eikä siten myöskään itse keskipihan piharakentamista ole voitu aloittaa.

**Tonttipäällikkö**

---

Korttelin 49273 muut asuntotontit alkavat olla valmiita. Tonttien 49273/6 ja 10 sekä keskipihan rakentamattomuus aiheuttavat konsortion muille hankkeille toteuttamiselle haasteita ja lisäkustannuksia. Eriyisesti yhteispihan toteuttaminen on osoittautunut todella vaikeaksi hankkeiden eriaikaisuuksista johtuen.

Saraco D&M Oy:n tilalle varauksensaajaksi tontille 49273/6 muutetaan Hartela Etelä-Suomi Oy. Hartela Etelä-Suomi Oy on toteuttanut korttelin 49273 länsipäähän kaksi vapaarahoitteista omistusasantokohdetta alkuperäisessä varauspäätöksessä esitetystä ajassa. Hartelalla on mahdollisuus aloittaa tontin 49273/6 rakentaminen nopealla aikataululla ja näin ollen myös autohalli ja yhteispiha voidaan toteuttaa.

Varauksensaajan muuttaminen edistää hankkeen toteutumisen edellytyksiä, ja mahdollistaa rakentamisen käynnistymisen mahdollisimman nopeasti. Muutos on siten myös kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukainen. Hartela Etelä-Suomi Oy on ollut yksi konsortion osapuolista, jolle tontit varattiin kaupunginhallituksen päätöksellä. Näin ollen varauksensaajan tarkistamista voidaan pitää vähäisenä sekä tarkoituksenmukaisena. Myös kaupunginkanslian aluerakentaminen puoltaa varauksensaajan muuttamista.

**Varausehdot**

Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasantotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonttia ei tarvitse kuitenkaan toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena, jotta hanke saadaan etenevään viivytyksettä. Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaista ehtoa tontin valmistumisesta 31.12.2021 mennessä ei noudateta. Lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä saattaa rakennuslupa vireillä viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2022 mennessä. Kaupunki edellyttää, että varauksensaaja aloittaa tontin toteuttamisen viivytyksettä.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Po. varauksessa noudatettavissa yleisissä varausehdoissa sovelletaan korkeampaa energiatehokkuusluokkaa kuin kaupunki nykyisin edellyttää uusissa tontinvarauksissa. Voimassa olevan lainsäädännön mukaan vähintään kolmikerroksisten uusien asuinkerrostalojen (luokka 2) tulee tyypillisesti vähimmäistasoltaan sijoittua energiatehokkuusasetuksen (1010/2017) mukaiseen energiatehokkuusluokkaan B. Kaupunki kuitenkin esittää toiveen, että hanke toteutettaisiin nykyisten kaupungin energiatehokkuusehtojen mukaisesti, jotka ovat myös kansallista lain-

**Tonttipäällikkö**

---

säädäntöä tiukempia. Uusissa varauksissa edellytetään, että rakennukset täyttäisivät A-energialuokan vaatimuksen (E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75 kWhE/m<sup>2</sup>vuosi).

**Tontin myöhempi luovuttaminen**

Tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti ilman osto-optiota. Tontin maanvuokrauksessa voidaan soveltaa varauksensaajan niin halutesaan maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.

Ennakkomaksumenettelyssä vuokralainen suorittaa kertakorvauksena osan tontin arvosta vuokrakauden alussa. Kertakorvauksena suoritettu osuus tontin arvosta huomioidaan maanvuokran alennuksena, joka on enintään 1/3 tontin arvosta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä. Maanvuokran ennakkomaksu huomioidaan vain kyseisen maanvuokran voimassa olon ajan eikä suoritettu ennakkomaksu siten vaikuta maanvuokraan, kun sopimus alkuperäisen maanvuokra-ajan jälkeen uusitaan.

Kaupunginvaltuusto on 11.3.2020 (85 §) vahvistanut tontille 49273/6 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka.

**Toimivalta**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (250 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden tonttipäällikölle siten, että tonttipäällikkö päättää muun muassa kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

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.

Tonttipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään tontin varauksensaajan tarkistamisesta sekä varausajan jatkamisesta.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Hakemus

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



01.09.2021

**Tonttipäällikkö**

---

- 2 Kartta  
3 Toimintaohje tonttien rakennuttajille

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote**

Saraco D&amp;M Oy

Hartela Etelä-Suomi Oy

Kymp/Maka/Make/MVJ

Kymp/Maka/Make

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 2

Liite 3

Liite 2

Liite 2

**Tiedoksi**

Kymp/Maka/Make/Haapamäki

Kanslia/Taso/Ahola, Loukkaanhuhta, Meuronen



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 46 §.**

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**

8 (8)

01.09.2021

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 01.09.2021.