



29.08.2023

Tonttipäällikkö

38 §**Asuntotonttien (W/A-1) varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen (Sörnäinen, Kalasatama, tontit 10619/1-4)**

HEL 2023-010783 T 10 01 01 00

Verkkosaarenranta

Päätös

Tonttipäällikkö päätti jatkaa JMV-Research Oy:lle (Y-tunnus 0650197-3) varattujen tonttien (W/A-1) 10619/1 ja 10619/2, Marina Housing Oy:lle (Y-tunnus 2125106-0) varatun tontin (W/A-1) 10619/3 ja Mimosa Invest Oy:lle (Y-tunnus 2125109-5) varatun tontin (W/A-1) 10619/4 varausaikaa 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Liitekartan 1 mukaiset kelluvien asuntojen tontteja (W/A-1) 10619/1-4 palvelevat tontit (AH) 10614/1 ja 10616/1 sekä (LPA) 10614/2, 10615/2, 10616/2 sekä likimääräinen määräala tontista (LPA) 10613/2 varataan yhteisesti JMV-Research Oy:lle, Marina Housing Oy:lle ja Mimosa Invest Oy:lle 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaajat ovat velvollisia sijoittamaan tontteja (W/A-1) 10619/1-4 palvelevat velvoiteautopaikat (yhteensä 48 kpl) tonteille (LPA) 10613/2, 10614/2, 10615/2, 10616/2 seuraavasti, ellei kaupungin kanssa toisin sovita: tontteja 10619/1 ja 2 palvelevat autopaikat (yht. 22 kpl) tulee sijoittaa ensisijaisesti tonteille (LPA) 10616/2 ja 10615/2 sekä tontteja 10619/3 ja 4 palvelevat autopaikat (15+11 kpl) tulee sijoittaa ensisijaisesti tonteille (LPA) 10614/2 ja 10615/2.
- Varauksensaajat saavat sijoittaa tontille (LPA) 10613/2 korkeintaan 8 autopaikkaa, mikäli autopaikat eivät kokonaisuudessa mahdu tonteille (LPA) 10614/2, 10615/2 ja 10616/2.
- Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan em. mainittujen AH- ja LPA-tonttien käytöstä, toteutuksesta, kustannuksista sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista. Kaupunki ei vastaa mistään tonttien suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista. Mikäli varauksensaajat eivät pääse em. asioista sopimukseen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu määrää niiden ehdot harkintansa mukaan.
- Varauksensaajat ovat tietoisia, että tontille (LPA) 10613/2 sijoitetaan lisäksi P-tontteja palvelevia autopaikkoja.



29.08.2023

Tonttipäällikkö

- Varauksensaajat ovat tietoisia, ettei Pilkkikadun kohdalle tontille (LPA) 10614/2 voida toteuttaa täysimääräisesti ja asemakaavan mukaisesti autopaikkoja liikenneturvallisuuden vuoksi.
- Muutoin noudatetaan aikaisempien varauspäätösten mukaisia ehtoja.

(A1110-67, A1110-195, A1110-66)

Päätöksen perustelut**Hakemus**

JMV-Research Oy (Y-tunnus 0650197-3) pyytää 15.5.2023 päivätyllä hakemuksella tonttien (W/A-1) 10619/1 ja 10619/2 varausajan jatkamista sekä 5.7.2023 päivätyllä hakemuksella W/A-1-tontteja palvelevien AH- ja LPA-tonttien varaamista.

Marina Housing Oy (Y-tunnus 2125106-0) pyytää 15.6.2023 päivätyllä hakemuksella tontin (W/A-1) 10619/3 varausajan jatkamista sekä 10.5.2023 ja 3.7.2023 päivätyllä hakemuksella W/A-1-tontteja palvelevien AH- ja LPA-tonttien varaamista.

Mimosa Invest Oy (Y-tunnus 2125109-5) pyytää 15.6.2023 päivätyllä hakemuksella tontin (W/A-1) 10619/4 varausajan jatkamista sekä 10.5.2023 ja 3.7.2023 päivätyllä W/A-1-tontteja palvelevien AH- ja LPA-tonttien varaamista.

Aiemmat varauspäätökset

Helsingin kaupungin ilmoitti haettavaksi 25.1.-16.2.2009 Kalasataman Verkkosaaresta kelluvia asuntoja koskevan asemakaavan muutosalueen kumppanuuskaavoitusta varten. Ilmoittautumismenettelyn perusteella päätettiin varata (khs 8.6.2009, 744 §) kilpailun voittaneille Marina Housing Oy:lle ja JMV-Research Oy:lle Helsingin kaupungin ensimmäinen alue kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittelyä varten.

Verkkosaaren kelluvaa asuntoaluetta koskeva asemakaavan muutos nro 11956 on tullut lainvoimaiseksi 20.7.2012. Vesialueelle muodostetaan kaavamuutoksella kiinteistötoimen ja maanvuokralain linjausten mukaisesti neljä asuntotonttia 10619/1-4 (W/A-1), koska tämä mahdollistaa tavoitteena olevan pysyvän asumisen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle voidaan toteuttaa asuntokerrosalaa yhteensä 5 300 k-m² eli yhteensä noin 40 kelluvaa asuntoa.

Kaupunginhallitus päätti viimeksi 4.3.2013 (256 §) tarkistaa kelluvia asuntoja koskevaa varauspäätöstään jatkamalla tonttien (W/A-1)



29.08.2023

Tonttipäällikkö

10619/1-4 varausaika 31.12.2016 saakka ja muutoin päätöksessä mainituilla ehdoilla.

Kiinteistölautakunta päätti 15.12.2016 (503 §) jatkaa tonttien (W/A-1) 10619/1-4 varausaika 31.12.2017 saakka muutoin entisin ehdoin ja oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön päättämään mainittujen tonttien varauspäätösten tarkistuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista, varauksensaajien vaihtumisesta ja varausajan jatkamisesta enintään vuoden kerrallaan, mikäli varausaika joudutaan jatkamaan varauksensaajasta riippumattomista syistä.

Kaupunkiympäristön toimialauudistuksen perusteella kaupunkiympäristölautakunta päätti 20.6.2017 (9 §) siirtää määräaikaisesti 31.5.2018 saakka ja 15.5.2018 (250 §) toistaiseksi kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 § 2 momentin 8 kohdan toimivaltaa koskien kiinteistöjen varauksia kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne-palvelukokonaisuuden viranhaltijoille seuraavasti: Tonttipäällikkö päättää muun muassa asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli varaus tehdään pidemmäksi aikaa kuin 1 vuodeksi.

Tonttipäällikkö päätti 5.2.2018 (5 §) viimeksi jatkaa mainittujen tonttien varausaika 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

Lisäksi tonttipäällikkö päätti 5.7.2019 (48 §) varata 5.7.2019 alkaen Mimosa Invest Oy:lle perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) ohjeellista kaavatonttia (W/A-1) 10619/4 vastaavan alueen kelluvien asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin (khs 8.6.2009, 744 § ja 4.3.2013, 256 §). Samalla tonttipäällikkö päätti, että Sito Rakennuttajat Oy:n varaus mainittuun tonttiin päättyy 4.7.2019.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa tonttien (W/A-1) 10619/1-4 varausaika 30.6.2023 saakka ja samalla tarkista varausehdoista seuraavasti: tonttien toteutusjärjestystä koskeva ehto poistetaan.

Kelluvien asuntojen rakentamisen edellyttämä kaavoitus on valmistunut ja vesirakennuslupa on myönnetty kaupungille ja varauksensaajille.

Rakentaminen tonteilla (W/A-1) 10619/1-4 on tarkoitus aloittaa vuoden 2024 aikana.

Asumista palvelevat korttelit ja pysäköinti

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11956 mukaan alueella sijaitsevat korttelialueet (W/A-1) on määritelty kelluvien asuntojen ra-

**Tonttipäällikkö**

kentamista varten. Asumista palvelevia yhteiskäyttötiloja varten kaavassa on osoitettu tontit (AH) 10614/1 ja 10616/1. Tontit on tarkoitettu kelluvien asuntojen leikkipaikkoja ja yhteistiloja sekä talous-, varasto- ja huoltorakennuksia ja teknisiä tiloja varten.

Kelluvien asuntojen pysäköinti on osoitettu Verkkosaarenrannan varrella sijaitseville tonteille (LPA) 10613/2, 10614/2, 10615/2, 10616/2, 10617/2 ja 10618/2. Lisäksi em. pysäköintitontit palvelevat Verkkosaarenrannan varrella sijaitsevien palvelurakennusten tontteja (P).

Asemakaavan mukaiset autopaikkojen määrät ovat:

- kelluvat asunnot 1 ap/asunto
- toimistotilat 1 ap/200 k-m²
- myymälät 1 ap/100 k-m²
- ravintolatilat 1 ap/250 k-m²

Asemakaavan mukaan tontille 10619/1 tulee toteuttaa 8 asuntoa ja tontille 10619/2 tulee toteuttaa 14 asuntoa. Asemakaavan mukainen autopaikkatarve on 1 ap/asunto eli yhteensä 22 autopaikkaa. Tonttien 10619/1 ja 2 toteuttaja JMV-Research Oy esittää autopaikkalaskelmasaan asemakaavan mukaisesti 22 autopaikkaa eli 1 ap/asunto.

Tonttien 10619/3 ja 4 asuntojen keskipinta-ala on laskenut ja asuntoja toteutetaan asemakaavan määräystä suurempi määrä. Tontille 10619/3 toteutetaan 19 asuntoa ja tontille 10619/4 toteutetaan 12 asuntoa. Tästä syystä kaupunki on hyväksynyt autopaikkannormin muutoksen siten, että 1 ap/asunto sijasta tulee toteuttaa 1 ap/100 k-m². Asuinrakennusoikeus pysyy kaavan mukaisena. Tontin 10619/3 rakennusoikeus on 1 450 k-m² ja tontin 10619/4 rakennusoikeus on 1 050 k-m². Hyväksytyn autopaikkannormin muutoksen mukaan tontin 10619/3 autopaikkatarve on siten 15 autopaikkaa ja tontin 10619/4 on 11 autopaikkaa. Tontin 10619/3 toteuttaja esittää autopaikkalaskelmassaan hankkeelle 15+5 autopaikkaa. Tontin 10619/4 toteuttaja esittää autopaikkalaskelmasaan 11+5 autopaikkaa. Tonttien 10619/3 ja 4 toteuttajat esittävät autopaikkalaskelmissaan siten yhteensä 10 (5+5) ylimääräistä autopaikkaa muita toimintoja varten.

Palvelurakennusten tonteille (P) myymälä- ja ravintolatiloja palvelemaan tarvitaan yhteensä 28 autopaikkaa.

Asemakaavan ja hyväksytyn autopaikkannormin muutoksen mukaisesti tonteille (LPA) 10613/2, 10614/2, 10615/2, 10616/2, 10617/2 ja 10618/2 tulee sijoittaa yhteensä vähintään 76 (8+14+15+11+28) autopaikkaa. Liikenneturvallisuuden vuoksi Piikkikadun kohdalle tontille (LPA) 10614/2 ei voida toteuttaa autopaikkoja kaavan mukaisesti. Li-



29.08.2023

Tonttipäällikkö

kenne- ja katusuunnittelu –palvelun alustavan laskelman mukaan LPA-tonteille voidaan sijoittaa korkeintaan 82 autopaikkaa.

Varausten jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

JMV-Research Oy:lle varattujen tonttien (W/A-1) 10619/1 ja 10619/2 (A1110-67), Marina Housing Oy:lle varatun tontin (W/A-1) 10619/3 (A1110-195) ja Mimosa Invest Oy:lle varatun tontin (W/A-1) 10619/4 (A1110-66) varausaikaa jatketaan päätöksen mukaisin ehdoin 31.12.2024 saakka.

Samalla varausaluetta laajennetaan koskemaan tontteja (W/A-1) 10619/1-4 palvelevia AH- ja LPA-tontteja seuraavasti:

Tontit (AH) 10614/1 ja 10616/1 sekä tontit (LPA) 10614/2, 10615/2, 10616/2 sekä likimääräinen määräala tontista (LPA) 10613/2 varataan yhteisesti JMV-Research Oy:lle, Marina Housing Oy:lle ja Mimosa Invest Oy:lle.

Kaupunki varaa LPA-tontit tontteja 10619/1-4 palvelevien velvoiteautopaikkojen toteuttamista varten.

Varauksensaajien tulee sijoittaa velvoiteautopaikkansa tonteille (LPA) 10613/2, 10614/2, 10615/2, 10616/2 ensisijaisesti seuraavasti, ellei kaupungin kanssa toisin sovita:

- tontteja 10619/1 ja 2 palvelevat velvoiteautopaikat (yht. 22 kpl) tulee sijoittaa ensisijaisesti tonteille (LPA) 10616/2 ja 10615/2 sekä
- tontteja 10619/3 ja 4 palvelevat velvoiteautopaikat (15+11 kpl) tulee sijoittaa ensisijaisesti tonteille (LPA) 10615/2 ja 10614/2.
- Varauksensaajat saavat sijoittaa tontille (LPA) 10613/2 korkeintaan 8 autopaikkaa, mikäli autopaikat eivät kokonaisuudessa mahdu tonteille (LPA) 10614/2, 10615/2 ja 10616/2.

Tonteille (LPA) 10614/2, 10615/2, 10616/2 voi sijoittaa alustavan laskelman mukaan vähintään 40 ja enintään 46 autopaikka Pilkkikadun vähennys huomioiden. Siten tontteja 10619/1-4 palvelevat 48 velvoiteautopaikkaa voidaan sijoittaa pääosin tonteille (LPA) 10614/2, 10615/2 ja 10616/2. Loput velvoiteautopaikat saa sijoittaa tontille 10613/2.

Todetaan, että varauksensaajat saavat sijoittaa tonteille (LPA) 10613/2, 10614/2, 10615/2 ja 10616/2 yhteensä 48 autopaikkaa, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.



29.08.2023

Tonttipäällikkö

Varauksensaajat ovat tietoisia, ettei Pilkkikadun kohdalle tontille (LPA) 10614/2 voida toteuttaa täysimääräisesti ja asemakaavan mukaisesti pysäköintipaikkoja liikenneturvallisuuden vuoksi.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että tontille (LPA) 10613/2 sijoitetaan lisäksi P-tontteja palvelevia autopaikkoja.

Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan em. mainittujen AH- ja LPA-tonttien käytöstä, toteutuksesta, kustannuksista sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista. Kaupunki ei vastaa mistään tonttien suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli varauksensaajat eivät pääse sopimukseen em. seikoista, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu määrää sopimusten ehdot harkintansa mukaan.

Muutoin noudatetaan aikaisempien varauspäätösten mukaisia ehtoja.

Koska AH- ja LPA-tontit ovat osoitettu asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa palvelemaan kelluvien asuntojen tontteja (W/A -1), varausten laajentaminen koskemaan AH- ja LPA-tontteja voidaan katsoa varausehtojen tarkistamiseksi ja kuuluu siten tonttipäällikön päätösvaltaan.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 4.4.2023, § 197 siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi aikaa kuin 1 vuodeksi sekä päättää kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Liitekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

7 (9)

29.08.2023

Tonttipäällikkö

Ote

Varauksensaajat

Kymp/Maka/Make

Otteen liitteetMuutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 1

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/tontit

Kymp/Maka/Like

Kaupunginkanslia/Taso

PostiosoitePL 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

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 38 §.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



29.08.2023

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.08.2023.