



02.02.2021

Asia/6

§ 38

Ryhmärakennuttamista koskevan hakuohjeen hyväksyminen ja hakumenettelyn järjestäminen

HEL 2021-000204 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Miia Pasuri ja asiantuntija Juha Heikkilä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijainti- ja tonttikartat
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan lisäehdot
- 6 Kuninkaantammen erityisehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä 1 olevan hakuohjeen ”Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KYLK 2.2.2021”.

B



Lautakunta päättää oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun asuntotontit-tiimin järjestämään hakumenettelyn päätöskohdassa A hyväksytyn hakuohjeen ja sen liitteiden mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättää oikeuttaa asuntotontit-tiimin lisäämään hakumenettelyyn uusia tontteja tai tonttiryhmiä, mikäli kaupunginhallitus on päättänyt tontin varaamisesta ryhmärakennuttamista varten.

Lopuksi lautakunta päättää oikeuttaa asuntotontit-tiimin tekemään hakuohjeeseen vähäisiä tarkennuksia ja täydennyksiä.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut vuosina 2015 ja 2019 Helsingin kaupungin Sörnäisten (10.), Kaarelan (33.) Tapaninkylän (39.), Suutarilan (40.) ja Laajasalon (49.) kaupunginosista yhteensä 26 tonttia tai usean tontin tonttiryhmää ryhmärakennuttamista varten. Osa tonteista on aikanaan varattu hintakilpailua tai ilmoittautumismenettelyä varten, mutta niitä ei ole järjestetty.

Hakumenettelyn kohteena ovat edellä mainitut tontit, jotka vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyypiltään (kerrostalo/pientalo). Tontit ovat valikoituneet ryhmärakennuttamistarkoitukseen kaavallisen helppouden ja maaperän rakennettavuuden perusteella. Tonttien on arveltu siten olevan myös ei-ammattimaisen rakennuttajan toteutettavissa.

Ryhmärakennuttamiseen varattavat tontit soveltuvat parhaiten sääntelemättömään asuntotuotantoon. Esimerkiksi Hitas on osoittautunut aiemmassa v. 2015 ryhmärakennuttamishaussa varsin työlääksi toteutustavaksi.

Tonteille on laskennallisesti toteutettavissa yhteensä noin 350 asuntoa.

Hakumenettelyyn osallistumiseen oikeutetut hakijaryhmät on jaettu kolmeen eri hakijakategoriaan. Hakijaryhmiä ovat luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (ryhmähakijat), yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen (yhteisöhakijat) ja rakennuttajakonsultit (konsulttihakijat).

Hakumenettelyn keskeisenä tavoitteena on valita haussa oleville tonteille varauksensaajat, jotka toteuttavat tontin ryhmärakennuttamismallilla, ja siten samalla edistää ryhmärakennuttamista Helsingissä.

Hakemusten kesken suoritetaan hakuajan päätyttyä arvonta, jolla valitaan kullekin tontille neuvottelukumppani. Neuvotteluissa hakijoille selvitetään tontin luovutuksen tarkemmat ehdot ja arvioidaan tämän suunnitteleman hankkeen toteutuskelpoisuus. Mikäli hakijaryhmä ja tämän



hanke arvioidaan toteutuskelpoiseksi ja mikäli hakijaryhmän kanssa päästään neuvottelutulokseen tontin luovutuksen ehdoista, esitetään tätä tontin varauksensaajaksi. Kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttien varaamisesta.

Hakumenettely on tarkoitus aloittaa viipymättä lautakunnan päätöksen jälkeen. Hakuaika esitetään päättyväksi 31.5.2021 klo 15.00, ellei hakuaikaa katsota tarpeelliseksi jatkaa.

Esittelijän perustelut

Ryhmärakennuttaminen Helsingissä

Helsingissä on toteutettu jo aiemmin useita erityyppisiä ryhmärakennuttamishankkeita eri puolille kaupunkia.

Rakennuttajakonsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena on toteutettu esimerkiksi kaupunkipientaloja Sörnäisten Kalasatamassa ja Mellunkylän Fallpakassa sekä erillispientaloja Myllypuron puukaupunkikylässä ja Suutarilan Riddarsbyssä.

Lisäksi Helsingin Jätkäsaarella on toteutettu ryhmärakennuttamishankkeina kaksi kerrostaloa. Toinen näistä on Koti Kaupungissa ry – Hem i Stan fr:n omatoimisena ryhmärakennuttamisena toteuttama As Oy Helsingin Malta. Rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy:n vetämänä on puolestaan toteutettu Asunto-osakeyhtiö Helsingin Juutinraumankatu 6. Lisäksi muun muassa Kalasatamassa on toteutettu neljä kerrostaloa omatoimisena ryhmärakennuttamisena.

Ryhmärakennuttamista koskeva lakiesitys

Ryhmärakennuttamislaki tuli voimaan 6.3.2015/190

Lailla on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille.

Lain soveltamisalaan kuuluvat hankkeet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Soveltamisalan piiriin kuuluvat sekä asuntoyhteisömuodossa että muussa muodossa toteutettavat hankkeet (ns. kiinteistömuotoiset hankkeet). Lain soveltamisalaan eivät kuulu hankkeet, joissa rakennutetaan yhteensä enintään kolme asuntoa tai asumisoikeusasuntoja.

Lain säännökset koskevat muun muassa ryhmärakennuttamishankkeen markkinointia, rakennuttajakonsultin velvoitteita sekä ryhmära-



kennuttamishankkeen toteuttamisesta tehtävää sopimusta (ryhmärakennuttamissopimusta).

Varauksensaajan velvollisuutena on selvittää mainitun lainsäädäntö-hankkeen vaikutukset suunnittelemaalleen ryhmärakennuttamishankkeelle.

Kaupunginhallituksen varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1 141 §) ja 10.6.2019 (446 §) varata hakuohjeen mukaiset tontit luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ryhmärakennuttamishankkeita varten.

Mainittuihin kaupunginhallituksen varauspäätöksiin eivät kuitenkaan ole sisältyneet Kaarelan Kuninkaantammen tontit 33403/1-2, Tapaninkylän tontti 39145/1 eikä Suutarilan Päitsitien tontit 40158/14-15 ja Henrik Forsiuksen tien tontit 40223/2 ja 4. Mainitut tontit on aiemmin varattu hintakilpailua (KH 27.6.2016, 654 §) tai ilmoittautumismenettelyä (KH 25.8.2014, 836 §) varten, mutta ne soveltuvat hyvin ryhmärakennuttamiselle. Päitsitien tonteista järjestettiin hintakilpailu v. 2017, mutta silloin ei saatu minimihintaa ylittäviä tarjouksia. Henrik Forsiuksen tien tontit ovat olleet aikanaan varattuina toimijalle, mutta hankkeet eivät ole toteutuneet.

Edellä mainitut tontit olisi siirrettävissä myös jatkuvaan tonttihakuun. Tontit ovat kuitenkin soveltuvia ryhmärakennuttamiseen, minkä vuoksi ne on tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän hakuun.

Varattavat tontit ja hallintamuodot

Ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit tai tonttiryhmät sijaitsevat Helsingin kaupungin Sörnäisten (10.), Kaarelan (33.) Tapaninkylän (39.), Suutarilan (40.) ja Laajasalon (49.) kaupunginosissa.

Tontit vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyypiltään (kerrostalo/pientalo).

Sääntelemättömään asuntotuotantoon on kaupunginhallituksen päätöksissä varattu Sörnäisten Kalasataman tontit. Muutamilla tonteilla luovutusmuoto on jätetty avoimeksi. Tarkoituksenmukaista on luovuttaa kaikki tontit yhtäläisesti sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.

Kalasataman vierekkäiset tontit 10654/5 ja 6 sekä vierekkäiset tontit 10658/2 ja 4 on tarkoitus varata siten, että varauksensaajalle varataan kaksi vierekkäistä tonttia yhden tontin sijasta, jolloin muodostuu kaksi isompaa ryhmää.



Tonttien tiedot selviävät liitteestä 2 olevasta tonttiluettelosta. Luetteloon on merkitty alustavat vuosivuokra-arviot, jotka tulevat tarkentumaan, kun tonteille tullaan vahvistamaan vuokrauseriaatteet ennen tonttien pitkäaikaista vuokrausta.

Sijainti- ja tonttikartat ovat esityksen liitteenä 3.

Hakijakriteerit

Hakumenettelyyn voivat osallistua luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (jäljempänä ”ryhmähakijat”). Toisena hakijakategoriana ovat yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen (”yhteisöhakijat”). Kolmanneksi tontteja voivat hakea rakennuttajakonsultointia harjoittavat yhteisöt (”konsulttihakijat”).

Ryhmärakennuttamisen yhtenä perusajatuksena olevan asukaslähtöisyyden edistämiseksi ryhmähakijat ja yhteisöhakijat asetetaan arvonnassa etusijalle konsulttihakijoihin nähden. Ryhmähakijat ja yhteisöhakijat ovat puolestaan keskenään samassa asemassa.

Ryhmähakijoissa ja yhteisöhakijoissa tulee olla asuntojen määrään suhteutettu vähimmäismäärä jäseniä. Tällä varmistetaan hankkeen toteutuskelpoisuus jo alusta saakka.

Konsulttihakijat puolestaan keräävät asukkaiksi tulevan ryhmän jäsenet myöhemmin varausaikana. Konsulttihakijoille asetetaan osaamiseen, kokemukseen ja resursseihin liittyvät kriteerit.

Hakukriteerit

Hakemuksen perustietojen lisäksi kaikkien hakijaryhmien tulee liittää hakemukseensa alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma, jonka perusteella hankkeen yleistä uskottavuutta ja toteutuskelpoisuutta arvioidaan.

Konsulttihakijoilta vaaditaan lisäksi selvitys osaamisesta, kokemuksesta ja resursseista sekä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Kaupungilla on oikeus arvioidessaan sen tarpeelliseksi pyytää yhteisöhakijalta myös selvitys yhteiskuntavelvoitteiden täyttämisestä ja luottokelpoisuutta koskevista todistuksista.

Hakemus tulee tehdä tonttikohtaisesti käyttäen hakuohjeeseen liitettävää hakulomaketta.

Hakumenettelyn vaiheet



Hakuaika ja arvonta

Hakuaika alkaa pian hakumenettelyn hyväksymisen jälkeen ja päättyy 31.5.2021 klo 15.00. Hakuaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa perustellusta syystä.

Jokaiselle edellytetyssä muodossa jätetyille hakemukselle arvotaan etusija. Ensimmäisenä arvontajärjestyksessä oleva ryhmä- tai yhteisöhakija kutsutaan varausneuvotteluihin, mikäli mainittu hakijaryhmä ja tämän hakemus liitteineen täyttävät niille tässä hakuohjeessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset. Mikäli ensimmäinen hakijaryhmä ja/tai tämän hakemus eivät täyty mainittuja vaatimuksia, kutsutaan varausneuvotteluihin seuraavalle arvontasijalle tullut ryhmä- tai yhteisöhakija.

Neuvottelukumppanin valinnassa etusijalle asetetaan siten edellä kuvulla tavalla ryhmä- ja yhteisöhakijat. Konsulttihakija kutsutaan tontin/tonttiryhmän osalta varausneuvotteluihin vasta sen jälkeen, mikäli hakija- ja hakemuskriteerejä täyttäviä ryhmä- tai yhteisöhakijoita ei ole. Tällä on tarkoitus tukea hankkeita, joiden aloite tulee suoraan asukkaiksi aikovilta tai yhdistyksiltä, joiden tarkoitus on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen.

Arvonnassa valitut hakijaryhmät kutsutaan varausneuvotteluihin.

Varausneuvottelut

Varausneuvotteluissa hakijaryhmän edustajille selvitetään tämän hakemaa tonttia koskevat tarkemmat tiedot ja luovutusehdot. Hakuohjeen liitteenä on alustavat yleiset varausehdot sekä alueelliset erityisehdot (Kalasataman Tempelhofin kortteli 10654 ja Kreuzbergin kortteli 10658 ja Kuninkaantammen erityisehdot) sekä vuokrausta koskevat ehdot. Näiden tarkempi sisältö ja mahdolliset muutokset sekä täsmennykset on kuitenkin tarkoitus selvittää hakijoille varausneuvotteluissa.

Varausneuvotteluiden tarkoituksena on lisäksi arvioida hankkeen toteutuskelpoisuutta. Hakijaryhmän projekti- ja rahoitussuunnitelman tulee jo alkujaan olla toteutuskelpoinen, mutta sitä voidaan tarvittaessa pyytää täydentämään tai muokkaamaan varausneuvottelujen kuluessa.

Varausneuvottelujen perusteella hakijaryhmää esitetään varauksensaajaksi, mikäli tämän hanke katsotaan toteutuskelpoiseksi ja neuvotteluissa päästään yksimielisyyteen varausehdoista ja tarvittavilta osin myös myöhemmistä luovutusehdoista.

Varaus ja sen voimaantulo



Kaupunkiympäristölautakunta päättää tonttien varauksensaajista. Lautakunnan päätös tulee voimaan erillisellä asuntotontit-tiimin päällikön päätöksellä.

Varauspäätöksen voimaansaattamisen edellytyksenä kaikkien hakijaryhmien osalta on varausmaksun maksaminen. Varauskassa on 2 euroa kerrottuna tontille/tonttiryhmään toteutettavissa olevan kerrosalan määrä (euroa * k-m²) ja aina vähintään 500 euroa. Varausmaksu on ilmoitettu tontikohtaisesti tonttiluettelossa.

Varausmaksu hyvitetään tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrassa. Mikäli varauksensaaja ei tee pitkäaikaisesta vuokrasopimusta, varausmaksua ei palauteta.

Ryhmähakijoiden tulee hankkeen hallinnoinnin, ryhmän päätöksenteon ja tontinluovutuksen helpottamiseksi perustaa rakennuttamishanketta varten yhdistys tai muu yhteisö, kuten asunto-osakeyhtiö. Yhdistyksen tai muun yhteisön perustaminen on edellytyksenä ryhmähakijoiden varauksen voimaansaattamiselle.

Jotta alkuperäiset hakijaryhmät ja varauksensaajat säilyisivät pääosin muuttumattomana, vähintään noin 50 % ryhmän jäsenistä on tultava yhdistyksen tai muun yhteisön perustajajäseniksi.

Varausaika

Varausaikana varauksensaajilta edellytetään muun muassa seuraavia toimenpiteitä.

Ryhmähakijoiden ja yhteisöhakijoiden tulee tehdä ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelusta sopimus (konsulttisopimus) sellaisen rakennuttajakonsultin kanssa, jolla on riittävä osaaminen ja kokemus varatun tontin suunnitteluun. Vaatimuksen tarkoituksena on varmistaa hankkeiden ammattimainen ja luotettava suunnittelu.

Rakennuttajakonsultin on tehtävä asukkaiksi tulevien ryhmän jäsenten kanssa sopimus ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelusta (ryhmärakennuttamissopimus). Sopimus tulee esittää tontit-yksikön hyväksyttäväksi. Ryhmärakennuttamisen idean toteutumisen arvioimiseksi sopimuksesta on käytävä ilmi muun ohella konsultin palkkio ja sen määräytymisen perusteet.

Hankkeiden toteutusmuoto ja vuokraaminen

Varauksensaajien tulee perustaa tonteille toteutettavia hankkeita varten asunto-osakeyhtiö. Yhtiö tulee olla rekisteröitynä siten, että tontin pitkäaikainen vuokraus voidaan tehdä yhtiön kanssa.



Poikkeuksena ovat ne tontit (4 kpl), joille on laskennallisesti toteutettavissa korkeintaan kolme asuntoa. Nämä tontit voidaan vuokrata yhteisesti määräosin varauksensaajille.

Ryhmärakennuttamisen tarkoituksen turvaamiseksi näissä edellä mainituissa ns. kiinteistömuotoisissa vuokrauksissa edellytetään varauksensaajilta/vuokralaisilta, että vuokrauksia haetaan yhtä aikaa. Tarkoituksena on siten ohjata hankkeita

Hakijoille annettavat tiedot

Hakuohjeessa on ilmoitettu tonttien perustietojen lisäksi varauksissa ja vuokrauksissa noudatettavat yleiset käytännöt.

Hakuohjeeseen liitetään haettavia tontteja koskevat tekniset asiakirjat, kuten asemakaavat selostuksineen, mahdolliset rakennustapaohjeet, rakennettavuusselvitykset ja toimintaohjeet. Näiden tarkoituksena on antaa hakijoille mahdollisimman paljon informaatiota haettavien tonttien ominaisuuksista.

Lisäksi hakuohjeeseen liitetään myöhemmin tehtävissä varauksissa esitettäväksi aiotut varausehdot sekä alustavat vuokrauksissa käytettävät ehdot.

Tonttien maaperän puhtaus- tai pilaantuneisuustilanne on ilmoitettu erillisessä liitteessä ”Erityiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot”. Mainitussa liitteessä on tuotu esiin muitakin yksittäisiä tontteja koskevia seikkoja, joiden voidaan arvella olevan olennaisia tai muutoin erillisen maininnan arvoisia erityisesti maallikkohakijoille.

Varauksissa ja vuokrauksissa noudatettavat alustavat ehdot ovat esityksen liitteinä 3-6.

Ylisehto ryhmärakennuttamisen perusideasta

Hakuohjeeseen sisällytetään yleisehto, jonka tarkoituksena on turvata ryhmärakennuttamisen perusajatuksen toteutuminen. Perusajatuksena voidaan esimerkiksi pitää tulevien asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia suunnitteluratkaisuihin, pyrkimystä vähentää hankkeen kustannuksia sekä pyrkimystä helpottaa kustannusten muodostumisen arviointia (läpinäkyvyys).

Hakumenettelyn järjestäminen ja siitä ilmoittaminen

Lautakunnalle esitetään, että asuntotontit-tiimi oikeutetaan järjestämään hakumenettely hakuohjeen mukaisesti. Lisäksi esitetään, että lautakunta oikeuttaisi asuntotontit-tiimin tekemään hakuohjeeseen vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.



Hakumenettely julkaistaan ja se alkaa mahdollisimman pian lautakunnan päätettyä hakuohjeen hyväksymisestä.

Ryhmärakennuttamishausta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Rakennuslehdessä ja tontit-yksikön internet-sivuilla sekä mahdollisesti ryhmärakennuttamista koskevilla forumeilla.

Hakuohjeeseen ja hakumenettelyyn tehtävät täydennykset

Hakuohjeeseen tehtävinä täydennyksinä tulisivat kyseeseen esimerkiksi hakulomakkeen laatiminen, selvitysten, asemakaavakarttojen, mahdollisten rakennustapaohjeiden tai muiden teknisten asiakirjojen liittäminen hakuohjeeseen.

Lautakunnan esitykseen ei ole siten liitetty kaikkia hakuohjeessa mainittuja ja siihen myöhemmin liitettäväksi tarkoitettuja asiakirjoja.

Lisäksi lautakunnalle esitetään, että asuntotontit-tiimi oikeutettaisiin lisäämään hakumenettelyyn uusia tontteja tai tonttiryhmiä, mikäli kaupunginhallitus on päättänyt tontin varaamisesta ryhmärakennuttamista varten.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakuohje
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijainti- ja tonttikartat
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan lisäehdot
- 6 Kuninkaantammen erityisehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/Maka

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



02.02.2021

Asia/6

Kaupunginkanslia/Taso/Ary

Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6