

**Tonttipäällikkö**

8 §**Eräiden asuntotonttien varausten jatkaminen, tontinvarausehtojen vähäinen muuttaminen, varausten päättäminen ja tonttien siirtäminen jatkuvaan hakuun.**

HEL 2018-012017 T 10 01 01 00

Päätös

A

Tonttipäällikkö päätti jatkaa liitteen 1 taulukosta nro 1 ilmeneviä varauksia 31.12.2019 saakka entisin ehdoin ja jäljempänä päätöskohdassa C esitetyin vähäisin tarkennuksin ja muutoksin.

B

Tonttipäällikkö päätti jatkaa liitteen 1 taulukosta nro 2 ilmeneviä varauksia 31.12.2020 saakka entisin ehdoin ja jäljempänä päätöskohdassa C esitetyin vähäisin tarkennuksin ja muutoksin.

C

Tonttipäällikkö päätti hyväksyä seuraavat päätöskohdassa A ja B tarkoitettuja varauksia koskevat vähäiset tarkennukset ja muutokset.

17. Pasila, tontti 17028/1

SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:n yhteinen varaus tonttiin 17028/1 muutetaan yksin SRV Rakennus Oy:lle syystä, että kiinteistöosakeyhtiö on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:ön.

23. Toukola, Arabianranta, tontit 23126/11-13

Arabian Yritystalo Holding Oy:n varaus tontteihin 23126/11-13. Varaus siirretään Sivipre Oy:lle (2167204-1) syystä, että Arabian Yritystalo Holding Oy on sulautunut 30.6.2017 Sivipre Oy:ön.

33. Kaarela, Honkasuo, tontit 33359/1-2 ja 33361/1-2

Rakennus-Sauma Komulainen Oy:n ja Kuhmon Puuelementti Oy:n varaus tontteihin 33359/1 ja 2 sekä 33361/1 ja 2. Varausehtoja tarkistetaan niin, että varauksensaajien tulee suunnittelua ohjaavana työkaluna huomioida liitteenä 4 olevat Honkasuon ekokriteerit.



06.02.2019

Tonttipäällikkö

Varauksensaajan tulee jättää tonttia 33361/1 tai 33361/2 koskeva rakennuslupahakemus 31.12.2019 mennessä muussa tapauksessa varaukset näihin tontteihin raukeavat.

Tonttipäällikkö päätti palauttaa Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle 2.2.2011 allekirjoitetun varaussopimuksen ED 3629 tarkoittaman kahdenkymmenenviidentuhannen (25 000) euron määräiset Kuhmon Osuuspankin antamat omavelkaiset takaukset nrot 517700-90009826 ja 517700-90009834.

Muutoin noudatetaan 2.2.2011 allekirjoitettua varaussopimusta, 11.4.2016 allekirjoitettua tontinvaraussopimuksen muutosta sekä kiinteistölautakunnan 16.12.2010 (899 §), 2.5.2013 (219 §), 12.6.2014 (340 §), 15.10.2015 (460 §), 9.3.2017 (111 §) sekä tonttipäällikön 6.4.2018 (14 §) varauspäätösten mukaisia ehtoja.

D

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi 31.12.2018 ja siirtää tontit jatkuvaan tonttihakuun.

33. Kaarela, tontti 33356/1

Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:n varaus tonttiin 33356/1. Varauksen päättymisen perusteena on, että hanke ei ole edennyt.

40. Suutarila, tontti 40092/2

JAJA - asunnot Oy:n (nyk. EU Sijoituskiinteistöt Oy) varaus tonttiin 40092/2. Varauksen päättymisen perusteena on että EU Sijoituskiinteistöt Oy ei ole Aran nimeämä yleishyödyllinen yhteisö eikä voi näin ollen toteuttaa pitkän korkotuen asuntotuotantoa, johon tontti on varattu. Varauksensaaja on tietoinen varauksen päättymisestä.

E

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi 31.12.2018.

49. Laajasalo, tontti 49079/4

Asuntotuotantopalvelun (Att) varaus tonttiin 49079/4. Varauksen päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus. Varauksensaaja on tietoinen varauksen päättymisestä.

Päätöksen perustelut**Esittelijän perustelut****Postiosoite**

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
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**

Helsingin kaupunki varaa vuosittain suuren määrän tontteja asuntojen rakentamista varten useille alan toimijoille. Tontinvarauksissa noudatettun käytännön mukaan varausaika on noin 2 vuotta.

Vuoden 2018 lopulla päättyi muun ohella noin 20 eri rakennusalan toimijan tontinvaraukset, joiden asuinrakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 226 000 k-m². Tästä Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelulle (Att) on varattuna noin puolet. Nämä hankkeet eivät eri syistä johtuen edenneet varausaikana rakennuslupa- tai rakentamisvaiheeseen. Tontit-yksikkö on selvittänyt syitä, miksi rakennushankkeet eivät ole lähteneet liikkeelle ja pyytänyt tontinvaraajilta tarvittaessa selvitystä hankkeen tilanteesta. Valtaosa hankkeista on viivästynyt tonttien rakentamiskelpoisuudessa olevien puutteiden tai kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi. Erityisesti kumppanuuskaavoitushankkeissa kahden vuoden varausaika on osoittautunut lyhyeksi.

Päätyneet varaukset

31.12.2018 päättyvät varaukset sijoittuvat Kalasataman, Pasilan, Jätkäsaaren, Arabianrannan, Etelä-Haagan, Honkasuon, Viikinrannan, Alalmalmin, Tapanilan, Pihlajiston, Kontulan, Mellunmäen, Kivikon, Yliskylän sekä Keski-Vuosaaren alueille.

Suuri osa päättyneistä varauksista esitetään jatkettavaksi entisin varauksehdoin tai niihin tehtävin vähäisin muutoksin. Joitakin tontinvarauksia esitetään merkittäväksi päättymään.

Jatkettavat varaukset

Jatkettavat tontinvaraukset koskevat seuraavia varauksensaajia:

- Ara-asuntojen tuotanto Arttu Oy
- Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy
- Att
- Avain Yhtiö Oy, Bonava Suomi Oy, NCC Oy ja Optiplan Oy
- Bafo CC Oy
- Basso Building Systems Oy
- Fira Oy
- Graniittiasunnot Oy ja Rakennuskartio Oy
- Keva
- NREP Oy ja Fira Group Oy
- Rakennus-Sauma Komulainen Oy ja Kuhmon Puuelementti Oy
- Sato-Rakennuttajat Oy
- Sivipre Oy
- SRV Rakennus Oy



06.02.2019

Tonttipäällikkö

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr, Svenska Handelshögskolan ja Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahasto
- WAY Structural Technology Oy

Yhteenvetotaulukko jatkettavaksi esitettävistä tontinvarauksista on liitteenä 1 (taulukot 1 ja 2). Taulukoista ilmenevät kaikki tontinvaraajat, tonttien perustiedot sekä jatkettavien varausten kesto.

Pääsääntöisesti tontinvarauksia esitetään jatkettavaksi vuodella eli 31.12.2019 saakka (liite 1, taulukko 1). Osa varatuista tonteista on arviolta kuitenkin rakentamiskelpoisia muun ohella alueen tai kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi aikaisintaan vuoden 2020 aikana (liite 1, taulukko 2). Muun muassa näistä syistä johtuen on perusteltua jatkaa kyseisiä varauksia kahdella vuodella eli 31.12.2020 saakka.

Tarkennuksia varattuihin tontteihin

Att:n varaus tonttiin 20830/1, nykyisin tontit 20830/2-4. Kiinteistölautakunta on varannut 19.12.2012 (715 §) Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren itäosan alueelta noin 1,7 hehtaarin suuruisen alueen, nykyiset tonttijaon 13169 mukaiset tontit 20830/2-4, asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten asuntotuotantotoimistolle nyk. asuntotuotantopalvelu. Kiinteistölautakunta päätti jatkaa varausta 28.4.2015 (208 §) ja 30.6.2016 (324 §) ja tonttipäällikkö 7.7.2017 (23 §). Rakentaminen on käynnistymässä ja tontti 20830/2 on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Varausta jatketaan tonttien 20830/3 ja 4 osalta 31.12.2019 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 2.5.2016 (427 §) varata Suurmetsän Jakomäessä sijaitsevat alueet kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (282 §) varata edellä mainitut alueet yhteisesti NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle hankintapäätöksen mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa 26.9.2017 (121 §) NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle varattuja Jakomäen keskiosassa sijaitsevia alueita koskevia päätöksiä seuraavasti: Varausalue laajenee alkuperäisen varausalueen, alueet 1 ja 2, lisäksi alueelle 3. Alueet on esitetty liitteessä 5. Asuntonttitiiminpäällikkö päätti hyväksyä 6.3.2018 NCC Suomi Oy:n ja Optiplan Oy:n yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n ja Avain Yhtiöt Oy:n. Varaus on tehty alunperin kumppanuuskaavoitusta varten ja varausalue on määritelty viitteellisesti. Alueen asemakaavan muutos nro 12495 on hyväksytty 29.8.2018. Varausta tarkennetaan nyt koskemaan kaavatontteja 41189/2 (AK), 41200/17 (AKS), 41216/6 (A) ja 41218/3-5 (AK). Lisäksi LPA-tontin 41189/1 toteuttaminen kuuluu varauksensaajille. Varausta jatketaan 31.12.2019 saakka muutoin entisin ehdoin.

**Tonttipäällikkö**

Varausehtoihin tehtävät vähäiset muutokset

SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:n varaus tonttiin 17028/1

Kiinteistölautakunta on varannut 25.6.2015 (317 §) SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle yhteisesti tontin 17028/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka. Varaus muutetaan yksin SRV Rakennus Oy:lle, koska Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3: toiminta on lakannut ja kiinteistöosaakeyhtiö on sulautunut 11.12.2017 SRV Rakennus Oy:ön.

Arabian Yritystalo Holding Oy:n varaus tontteihin 23126/11-13

Kiinteistölautakunta on varannut 29.10.2015 (483 §) Arabian Yritystalo Holding Oy:lle tontit 23126/11-13 sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka. Arabian Yritystalo Holding Oy (2120531-2) on sulautunut yritykseen Sivipre Oy (2167204-1) 30.6.2017. Sulautumisesta johtuen varaus tontteihin 23126/11-13 muutetaan Sivipre Oy:lle. Tonttien rakentuminen on viivästynyt varauksensaajasta riippumattomasta syystä. Rakentamisen on tarkoitus alkaa tontilla 11 syksyllä 2019 ja tämän jälkeen arviolta 9 kuukauden välein seuraavilla tonteilla, niin että kaikki tontit ovat rakentuneet vuoden 2023 loppuun mennessä. Varausta on tarkoituksenmukaista jatkaa kahdella vuodella 31.12.2020 saakka muutoin entisin ehdoin.

Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle yhteinen varaus tontteihin 33359/1-2 ja 33361/1-2

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.2010 (899 §) Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä -tontinvarauskilpailun kilpailuehdotusten perusteella varata tontteja Honkasuolta. Kiinteistölautakunta päätti varata nykyiset tontit 33359/1-2 ja 33361/1-2 Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle yhteisesti kilpailuehdotuksen ”Kurttu” perusteella. Kiinteistölautakunta on jatkanut varauksia 2.5.2013 (219 §), 12.6.2014 (340 §), 15.10.2015 (460 §), 9.3.2017 (111 §) ja tonttipäällikkö 6.4.2018 (14 §). Tontinvaraussopimus ED 3629 on allekirjoitettu 2.2.2011. Tontinvaraussopimuksen muutos ED 3880 on allekirjoitettu 11.4.2016.

Allekirjoitetussa tontinvaraussopimuksessa ED 3629 on sovittu muun ohella seuraavaa:

**Tonttipäällikkö**

- Varauksensaajat ovat velvollisia osallistumaan sopimuksen liitteen 1 mukaisen seurantaohjelman toteutukseen. Kaupunki laatii lopullisen seurantaohjelman yhteistyössä varauksensaajan kanssa. Varauksensaajat sitoutuvat omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että seuranta voidaan toteuttaa laadittavan ohjelman mukaisesti.
- Kilpailuehdotusten jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen ekotehokkuuteen. Varauksensaajien tulee kohteen jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa huolehtia siitä, että tonteille rakennettavat rakennukset saavuttavat vähintään varauksensaajien kilpailuehdotuksessa ilmoitetut ekokriteeripisteet. Tonteille rakennettavien rakennusten tulee kaikissa tilanteissa saavuttaa A – energiatehokkuusluokan vaatimukset.

Alueen eri aikaan varattujen tontinvarausten harmonisoinnin sekä varaustensaajien yhdenmukaisen kohtelun vuoksi on tarkoituksenmukaista, että liitteenä 4 olevat Honkasuon ekokriteerit tulee suunnittelussa huomioida ohjaavana työkaluna.

Varauksensaajat ovat olleet yhteydessä kaupunkiin ja esittäneet varausehtojen yhtenäistämistä Honkasuon alueella. Varauksensaajat katsovat, että aiemmin varattujen tonttien tiukemmat tontinvarausehdot vaikuttavat rakentamiskustannuksiin korottavasti.

Esittelijä pitää näin ollen perusteluna, että varausehtoja tarkastetaan Honkasuon ekokriteerien osalta vastaamaan alueen muiden varauksensaajien tontinvarausehtojen mukaisiksi ja varauksensaajan tulee noudattaa jatkossa Honkasuon ekokriteerejä suunnittelussa ohjaavana työkaluna.

Varauksensaajan tulee jättää tonttia 33361/1 tai 33361/2 koskeva rakennuslupahakemus 31.12.2019 mennessä.

Esittelijä toteaa, että kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentaminen, asuminen ja investoinnit puoltaa tontinvarausehtoihin tehtäviä muutoksia. Muutokset helpottanevat ja mahdollistavat asuntotuotannon toteutumisen tonteilla ja hankkeet saadaan eteenpäin mahdollisimman nopealla aikataululla. Varausta jatketaan 31.12.2019 saakka.

Lisäksi esittelijä esittää, että Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle palautetaan 2.2.2011 allekirjoitetun varaussopimuksen ED 3629 tarkoittama vakuus (omavelkainen takaus).

Muutoin noudatetaan 2.2.2011 allekirjoitettua varaussopimusta, 11.4.2016 allekirjoitettua tontinvaraussopimuksen muutosta sekä kiin-



06.02.2019

Tonttipäällikkö

teistölautakunnan 16.12.2010 (899 §), 2.5.2013 (219 §), 12.6.2014 (340 §), 15.10.2015 (460 §), 9.3.2017 (111 §) sekä tonttipäällikön 6.4.2018 (14 §) varauspäätösten mukaisia ehtoja.

Varausten merkitseminen päättymään

Seuraavat tontinvaraukset merkitään päättymään varauksensaajan tontinvarauksen luopumisilmoituksesta tai syystä, että hanke ei ole edennyt. Varauksensaajat ovat tietoisia varausten päättymisestä:

Seuraavat tontinvaraukset merkitään päättymään

- JAJA - asunnot Oy:n varaus tonttiin 40092/2 Suutarilassa,
- Att:n tontinvaraus tonttiin 49079/4 Laajasalossa.

Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle varattu tontti 33356/1 on vuokrattu asuntotonttitoimiston toimistopäällikön (118 §) päätöksellä 30.3.2017 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2017 - 31.3.2018. Hanke ei ole edennyt tämän jälkeen eikä pitkäaikaista vuokrausta ole haettu. Tontit-yksikkö ei ole tavoittanut toimijaa.

Tonttien siirtäminen jatkuvaan tonttihakuun

Tontit 33356/1 ja 40092/2 siirretään jatkuvaan tonttihakuun.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettuja tontinvarausten jatkoja tonttien rakentamista edistävinä ja tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisina.

Toimivalta

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. Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 15.5.2018, § 250 siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisesta kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi ajaksi kuin 1 vuosi. Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään varausten jatkamisesta.

Lisätiedot

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



06.02.2019

Tonttipäällikkö

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Tontinvaraustaulukko |
| 2 | Kartat tonteista, joiden varausta jatketaan |
| 3 | Kartat tonteista, joiden varausta ei jatketa |
| 4 | Honkasuon ekokriteerit |
| 5 | Jakomäen keskiosan alkuperäinen varausalue |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Varauksensaajat

Varauksensaajat, joiden varaukset päättyvät

KYMP/MVJ

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Meuronen

Att/Kukkaslahti

KYMP/Maka/Make/Tuomas Heikkilä



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 8 §.

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

10 (10)

06.02.2019

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 07.02.2019.