

Perustelumuistio

Tontinvarausten jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

Helsinki

Sisällys

Rakennus-Sauma Komulainen Oy:n varaus tontteihin 33359/1-2	3
Varauspäätökset	3
Hakemus	3
Asemakaava- ja tonttitiedot	4
Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen	4
NCC Suomi Oy ja Optiplan Oy:n varaus tontteihin 41189/1-2 ja 41218/3-5	4
Varauspäätökset	4
Hakemus	5
Asemakaava- ja tonttitiedot	5
Varausajan jatkaminen ja varauksensaajan tarkistaminen	5
Fira Oy:n ja Nordic Real Estate Partners Oy:n varaus tonttiin 47329/2	5
Varauspäätökset	5
Hakemus	6
Asemakaava- ja tonttitiedot	6
Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen	6
Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n varaus tontteihin 47230/2-3	7
Varauspäätökset	7
Hakemus	7
Asemakaava- ja tonttitiedot	7
Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen	7
Westpron varaus kortteleihin 49288, 49289, 49298 ja 49299	8
Varauspäätös	8
Hakemus	9
Asemakaava- ja tonttitiedot	9
Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen	9
Arkta Reponen Oy:n ja Roslings Manor Gardensin varaus tontteihin 54037/6, 54144/6 ja 7 sekä 54144/11, 12 ja 13	10
Varauspäätös	10
Asemakaava- ja tonttitiedot	10
Hakemus	10
Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen	10
Ohjeita asuntotonttien varauksensaajille	11
Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten	11
Varausajan jatkaminen	12
Varauksesta luopuminen	12

Perustelumuistio

Rakennus-Sauma Komulainen Oy:n varaus tontteihin 33359/1-2

Varauspäätökset

Kiinteistölautakunta on 16.12.2010 (899 §) päätöksellään varannut Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä -tontinvarauskilpailun perusteella Kuhmon Puuelementti Oy:lle ja Rakennus-Sauma Komulainen Ky:lle tontit 33357/1, 33358/1, 33359/1-2, 33360/1-2 ja 33361/1-2. Tällä päätöksellä allekirjoitettiin 2.2.2011 tontinvaraussopimus ED 3629. Kiinteistölautakunta on sittemmin jatkanut varauksia 2.5.2013 (219 §) ja 12.6.2014 (340 §) päätöksillään.

Kiinteistölautakunnan 15.10.2015 (460 §) päätöksellä varauspäätöstä on muutettu koskemaan vain tonttien 33357/1, 33358/1 ja 33359/1-2 varausaikojen jatkamista. Samalla päätöksellä varauksensaajille jätettiin epäsuora optio tonttien 33360/1-2 ja 33361/1-2 varaamiseksi, minkä täyttäminen harkitaan viimekädessä tarkoituksenmukaisuusarvioinnin perusteella. Edellä mainitun päätöksen perusteella allekirjoitettiin tontinvaraussopimuksen muutos ED 3880.

Kiinteistölautakunta päätti 15.10.2015 (460 §), että kaupunki varaa mahdollisesti myöhemmin harkintansa mukaan ja harkitseminsa ehdoin tontit 33360/1-2 ja 33361/1-2 tai jonkin/jotkin edellä mainituista tonteista, mikäli tontin 33357/1 rakentaminen aloitetaan asetetussa määräajassa. Rakentaminen aloitettiin varauspäätöksessä asetetussa määräajassa.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (111 §) päätöksellään jatkanut tonttien 33359/1 ja 2 tonttien 33361/1 ja 2 varausaika 31.12.2017 saakka. Samalla kiinteistölautakunta päätti, että varauksensaajalla ei enää ole edellisen varauspäätöksen mukaista optiota tontteihin 33360/1-2.

Tonttipäällikkö on 6.4.2018 (14 §) päätöksellään jatkanut tonttien 33359/1 ja 2 sekä 33361/1 ja 2 varausta 31.12.2018 saakka sekä 6.2.2019 (8 §) päätöksellään 31.12.2019 saakka. Edelleen tonttipäällikkö on 13.12.2019 (95 §) päätöksellään jatkanut tonttien 33359/1-2 ja 33361/2 varausta 31.12.2020 saakka sekä merkinnyt tontin 33361/1 varauksen päättymään.

Tonttipäällikkö on 18.3.2021 (18 §) päätöksellään jatkanut tonttien 33359/1 ja 2 varausta 31.12.2021 saakka sekä samalla tarkistanut varausehtoja muun ohella seuraavasti:

- Varausta jatketaan yksin Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle. Kuhmon Puuelementti Oy:n osalta varaus merkitään päättyneeksi.
- Tontit tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.

Samalla päätöksellä tonttipäällikkö on merkinnyt tontin 33361/2 varauksen päättyneeksi

Hakemus

Rakennus-Sauma Komulainen Oy pyytää 14.12.2021 hakemuksellaan varausajan jatkamista, koska Hitas-hankinta-arvon hyväksyminen on siirtynyt vuoden 2022 alkupuolelle.

Asemakaava- ja tonttiedot

Kaarelaan Honkasuolle on laadittu asemakaava nro 11870. Asemakaava on hyväksytty 29.8.2012 ja saanut lainvoiman 24.4.2015. Kaava-alueella sijaitsee muun muassa tontit 33359/1 ja 2. Tontit kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen (AP). Tontin 1 rakennusoikeus on 620 k-m², ja tontin 2 rakennusoikeus on 845 k-m². Tonteille on laadittu tonttijako nro 13737. Tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekistiin 30.10.2021.

Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

Hanketta on edistetty. Hitas-työryhmä on hyväksynyt suunnitelmat joulukuun alkupuolella. Hankinta-arvon hyväksyminen kuitenkin on siirtynyt vuoden 2022 puolelle, johtuen osittain tietokatkoksesta kaupungin ja hankkeen välillä. Koska hankinta-arvo voidaan hyväksyä aikaisintaan tammikuussa, varausta on tarpeen jatkaa.

Varauksensaaja on jättänyt hakemuksen lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten joulukuun alkupuolella. Uutta hakemusta lyhytaikaisesta vuokrauksesta ei tarvitse jättää. Varauksensaajan tulee kuitenkin pyytää lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten alkamaan viimeistään 1.4.2022 alkaen. Pyyntö tulee tehdä noin neljä viikkoa ennen vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa.

Tontit ovat rakentamiskelpoisia.

Varausta jatketaan 31.3.2022 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

NCC Suomi Oy ja Optiplan Oy:n varaus tontteihin 41189/1-2 ja 41218/3-5

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 2.5.2016 (427 §) päätöksellään varannut Suurmetsän Jakomäessä sijaitsevat alueet kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Kiinteistölautakunta on 16.6.2016 (282 §) päätöksellään varannut edellä mainitut alueet yhteisesti NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle hankintapäätöksen mukaisesti. Kaupunkiympäristölautakunta on 26.9.2017 (121 §) päätöksellään laajentanut NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle varattuja alueita. Asuntotonttitiimin päällikkö on 6.3.2018 (64 §) päätöksellään hyväksynyt NCC Suomi Oy:n ja Optiplan Oy:n yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n ja Avain Yhtiöt Oy:n. Tonttipäällikkö on 6.2.2019 (8 §) päätöksellään jatkanut varausta 31.12.2019 saakka ja 13.12.2019 (95 §) päätöksellään 31.12.2020 saakka.

Edelleen tonttipäällikkö on 3.2.2021 (5 §) päätöksellään jatkanut varausta 31.12.2021 saakka ja samalla tarkistanut varausehtoja muun ohella seuraavasti:

- Asuntotontin 41216/6 varauksensaaja on Avain Yhtiöt Oy (Y-tunnus 2308788-2).
- Asuntotonttien 41189/2 ja 41218/3-5 sekä pysäköintitontin 41189/1 varauksensaajia ovat NCC Suomi Oy (Y-tunnus 1765514-2) ja Optiplan Oy (Y-tunnus 0775337-1)
 - Kohteet (tontit 41189/2, 41218/3, 4 ja 5) toteutetaan asumisoikeusasuntotuotantona ja/tai sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona (noin 70 %) ja sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona ja/tai valtion tukemana pitkän korkotuen opiskelija-asuntotuotantona tai muiden erityisryhmien valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (noin 30 %).
 - Varausalueelle on mahdollista osoittaa myös välimuodon tuotantoa.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja asuntojakaumaa tarkastellaan kokonaisvaltaisesti po. tonttien osalta alueen markkinatilanne huomioon ottaen. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta on pyrittävä siihen, että 40 % toteutettavasta asuinkeuhkosalasta on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m².
- Bonava Suomi Oy (Y-tunnus 2726714-3) on luopunut hankkeesta ja yhteistyökumppanuus on merkitty päättyneeksi.

- Samalla tonttipäällikkö päätti merkitä tontin 41200/17 osalta varauksen päättyneeksi.

Optiplan Oy (Y-tunnus 0775337-1) on jakautunut 31.5.2021 ja nykyisin osa Sweco Architects Oy:tä (Y-tunnus 0635637-4).

Hakemus

NCC Suomi Oy pyytää 13.12.2021 päivätyllä hakemuksellaan varausajan jatkamista. Lisäksi NCC Suomi Oy pyytää yhteistyön, kehittämisen ja toteuttamisen menettelyjen helpottamiseksi ja nopeuttamiseksi, että varaukset jatketaan yksin NCC Suomi Oy:n nimissä. Sweco Architects Oy:n (Y-tunnus 0635637-4) toimisi edelleen hankkeen suunnittelukumppanina ja pää- ja arkkitehtisuunnittelijana.

Sweco Architects Oy on 9.12.2021 sähköpostillaan ilmoittanut hyväksyvänsä varauksen jatkamisen yksin NCC Suomi Oy:n nimissä, ehdolla että varauspäätöksessä mainitaan Sweco Architects Oy toimivan hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana.

Asemakaava- ja tontitiedot

Suurmetsän Jakomäkeen on laadittu asemakaavan muutos nro 12495. Asemakaavan muutos on hyväksytty 29.8.2018 ja saanut lainvoiman 24.10.2018. Asemakaavan muutosalueella sijaitsee muun ohella ohjeelliset kaavatontit 41189/1 ja 2 sekä 41218/3, 4 ja 5. Tontit 41189/2 sekä 41218/3, 4 ja 5 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontti 41189/1 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tontin 41189/2 rakennusoikeus on 2 900 k-m². Tonttien 41218/3, 4 ja 5 rakennusoikeus on yhteensä 11 800 k-m², josta tontille 5 tulee osoittaa vähintään 200 k-m² liike-, toimisto- tai julkisten lähialvelujen tiloiksi.

Varausajan jatkaminen ja varauksensaajan tarkistaminen

Varausten jatkaminen koskee tontteja 41189/1 ja 2 sekä 41218/3, 4 ja 5.

Avain Yhtiöt Oy:lle varattu tontti 41216/6 on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

Varaus merkitään päättymään Optiplan Oy:n (Sweco Architects Oy) osalta. Varausta jatketaan yksin NCC Suomi Oy:n nimissä. Sweco Architects Oy toimii kuitenkin hankkeessa pää- ja arkkitehtisuunnittelijana.

Hankkeita on edistetty. Tontit ovat rakentamiskelpoisia. Varauksensaajan tulee vähintään hakea lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten sekä laittaa rakennusluvan hakeminen vireille 31.12.2022 mennessä.

Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

Fira Oy:n ja Nordic Real Estate Partners Oy:n varaus tonttiin 47329/2

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 25.8.2014 (836 §) päätöksellään varannut tontin 47329/2 Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) sekä Nordic Real Estate Partners Oy:lle (Y-tunnus 2120745-6) vaaraohoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja/tai omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajat ovat velvollisia kaupungin niin vaatiessa toteuttamaan talonrakentamisen yhteydessä kaupungin edellyttämän määrän pysäköintipaikkoja liityntä-pysäköintitarkoituksiin. Varauksensaaja ja liityntäpysäköintipaikkojen omistaja/haltija sopivat liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä sekä näistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta erikseen. Elleivät osapuolet toisin sovi tai kiinteistölautakunta toisin määrää kaikki korvaukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asiasta päättää kiinteistölautakunta.

Kiinteistölautakunta on 23.2.2017 (95 §) päätöksellään jatkanut varausta 30.6.2017 saakka. Tonttipäällikkö on 6.4.2018 (14 §) päätöksellään jatkanut varausta 31.12.2018 saakka, 6.2.2019 (8 §) päätöksellään 31.12.2020 saakka ja 3.2.2021 (5 §) päätöksellään 31.12.2021 saakka.

Hakemus

NREP Oy pyytää 9.12.2021 päivättyllä hakemuksellaan ja Fira Oy pyytää 20.12.2021 päivättyllä hakemuksellaan varausajan jatkamista.

Asemakaava- ja tonttiedot

Mellunkylään Mellunmäen metroaseman länsipäädyn kortteleihin suunnitellaan asuinkerrostaloja, opiskelija-asuntolaa, päivittäistavarakauppaa, palvelu- ja liiketiloja ja Vantaan suunnalta tulevan raitiolinjan päätepysäkkiä. Asemakaavan muutos koskee tonttia 47200/10 ja korttelialueita 47225, 47230, 47329 ja 47330. Alueelle on lähdetty tekemään uutta asemakaavaa Vantaan raideyhteyden kehittymisen myötä ja koska alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäytön ratkaisu ei ole toteutunut. Kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena tavoitteena on Mellunmäen metroaseman ympäröivän alueen kehittäminen tiiviiksi alueelliseksi lähikeskukseksi ja merkittäväksi julkisen liikenteen solmukohtaksi.

Kaupunginhallituksen 25.8.2014 varauspäätöksen jälkeen Mellunmäen metroaseman länsipään kortteleiden alueelle on aloitettu laatimaan asemakaavan muutosta vuonna 2019. Kaavoitus on aloitusvaiheessa.

Mellunkylä on kaupunki-uudistusalueita.

Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

Hanketta on edistetty. Kaavoitus ja kaupunginkanslian aluerakentaminen on käynyt Firan ja NREPin kanssa neuvotteluja muun ohella suunnitelmista. Alustavien suunnitelmien pohjalta suunnittelua voi jatkaa. Suunnitelmia tulee kuitenkin edelleen kehittää siten, että kaupunki-uudistusalueelle tulee asuntoja monenlaisille perheille.

Varausehtojen tarkistamisesta on sovittu varaustensaajien kanssa.

Varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

Omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta noin 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Vuokra-asuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².

Asuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

Yksioistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Kaupunginhallitus on 13.12.2021 (940 §) päättänyt jatkaa taiteen prosenttiperiaatetta muun ohella erikseen sovittavilla kaupunkiuudistusalueilla. Koska po. tontti sijaitsee erittäin keskeisellä paikalla Mellunmäen kaupunkiuudistusalueella on varauksensaaja velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 11/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2015 = 100, jolloin 11/2021 pisteluku on 114,1.

Kaupunginhallituksen 28.5.2014 (836 §) päättämää ehtoa liityntäpysäköinnistä ei noudateta. Liityntäpysäköinti po. tontilla vaatisi paljon rakennusala, joka olisi pois asuntorakentamisesta. Lisäksi kaava-alueen kokonaisuuden toimivuuden kannalta parempi sijainti liityntäpysäköinnille on Mellunmäen metroaseman eteläpuolella.

Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n varaus tontteihin 47230/2-3

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 (691 §) päätöksellään varannut tontit 47230/2 ja 3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Tonttipäällikkö 3.2.2021 (5 §) päätöksellään jatkanut varausta 31.12.2021 saakka muutoin entisin ehdoin.

Hakemus

Hoas pyytää 13.12.2021 päivätyllä hakemuksellaan varausajan jatkamista 31.12.2023 saakka.

Asemakaava- ja tonttiedot

Mellunkylään Mellunmäen metroaseman länsipäädyn kortteleihin suunnitellaan asuinkerrostaloja, opiskelija-asuntolaa, päivittäistavarakauppaa, palvelu- ja liiketiloja ja Vantaan suunnalta tulevan raitiolinjan päätepysäkkiä. Asemakaavan muutos koskee tonttia 47200/10 ja korttelialueita 47225, 47230, 47329 ja 47330. Alueelle on lähdetty tekemään uutta asemakaavaa Vantaan raideyhteyden kehittymisen myötä ja koska alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen maankäytön ratkaisu ei ole toteutunut. Kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena tavoitteena on Mellunmäen metroaseman ympäröivän alueen kehittäminen tiiviiksi alueelliseksi lähikeskukseksi ja merkittäväksi julkisen liikenteen solmukohdaksi.

Mellunmäen metroaseman länsipään kortteleiden alueelle on aloitettu laatimaan asemakaavan muutosta vuonna 2019. Kaavoitus on aloitusvaiheessa.

Mellunkylä on kaupunkiuudistusalueetta.

Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

Kaavoitus ja kaupunginkanslian aluerakentaminen on käynyt Hoasin kanssa neuvotteluja muun ohella varausehtojen tarkistamisesta.

Varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

Varauksensaaja on tietoinen, että osalle varausalueesta (tontit 47230/2 ja 3) tullaan mahdollisesti sijoittamaan pysäköintilaitos liityntäpysäköinti- ja liiketoimintatarkoituksiin. Liityntäpysäköinnin tarkempi sijainti ja pysäköintipaikkojen määrä tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaupunginkanslian aluerakentaminen –yksikön, kaavoituksen ja tontit-yksikön kanssa liityntäpysäköintiin liittyvistä tarkemmista periaatteista.

Kaupunginhallitus on 13.12.2021 (940 §) päättänyt jatkaa taiteen prosenttiperiaatetta muun ohella erikseen sovittavilla kaupunkiuudistusalueilla. Koska po. tontti sijaitsee erittäin keskeisellä paikalla Mellunmäen kaupunkiuudistusalueella on varauksensaaja velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 11/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2015 = 100, jolloin 11/2021 pisteluku on 114,1. Ehtoa taiteen prosenttiperiaatteesta noudatetaan, mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA hyväksyy em. kustannuksen lainoituksen piiriin hyväksyttäviin kustannuksiin.

Varausta jatketaan 31.12.2022 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

Westpron varaus kortteleihin 49288, 49289, 49298 ja 49299

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta on 7.5.2019 (222 §) päätöksellään varannut Kruunuvuorenrannan korttelit 49288 ja 49289 sekä 49298 ja 49299 Westpro cc Oy:lle (Y-tunnus 1085205-5) muun ohella seuraavin ehdoin:

- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka. Varausta jatketaan kahdella vuodella, mikäli varauksensaaja täyttää jatkolle asetetut edellytykset.
- Tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi kuuden (6) vuoden kuluessa varausajan alkaessa.
- Vähintään toinen kortteleista 49288 tai 49289 tulee kokonaisuudessaan vuokrata pitkäaikaisesti tai ostaa ja sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt) aloittaa 31.12.2021 mennessä. Mikäli varauksensaaja täyttää tämän velvollisuutensa, on sillä oikeus saada varausaikaa jatkettua kahdella vuodella 31.12.2023 saakka. Tällöin varauksensaajan tulee vuokrata pitkäaikaisesti tai ostaa myös toinen kortteli ja aloittaa sen rakentaminen (varsinaiset rakennustyöt viimeistään 31.12.2023.)
- Varauksensaajalla on oikeus saada pidennystä edellä mainittuihin määräaikoihin, mikäli tontit eivät kokonaan tai osittain ole rakentamiskelpoisia kaupungin arvioimassa aikataulussa. Määräaikoja pidennetään siihen saakka, kunnes korttelit ovat rakentamiskelpoisia.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikön päättämään varauksen jatkamisesta varausehtojen mukaisesti.
- Tontit 49288/3 ja 49289/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.
- Tontit 49288/2 ja 49289/2 tulee toteuttaa joko asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas I –omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaajan tulee esittää mahdolliset yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2019 (234 §) vahvistanut sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49288/3 ja 49289/3 myyntiperiaatteet sekä vuokrattavien asuntotonttien 49288/2 ja 49289/2, yhteispihatonttien 49288/1 ja 49289/1 sekä pysäköintitonttien 49298/1 ja 49299/1 vuokrausperiaatteet.

Hakemus

Westpro cc Oy pyytää 28.10.2021 päivättyllä hakemuksellaan varausajan jatkamista 31.12.2022 saakka sekä jatkamaan tonttien valmistumista 31.12.2027 saakka. Lisäksi Westpro cc Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytävät hyväksymään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n yhteistyökumppaniksi toteuttamaan varausehtojen mukaisesti asu-misoikeustuotantona toteutettavat tontit 49288/2 ja 49289/2.

Molemmista asuntokortteleista on laadittu pohjatutkimukset ja varsinainen suunnittelu on käynnistetty. Suunnittelu on keskeytetty koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi huhtikuussa 2020. KVR-urakkatarjouksia on pyydetty tontin 49288/3 asuinkerrostalon, korttelin yhteisen pysäköintihallin ja yhteispihan rakentamisesta kesällä 2021. Rakennustyöt on mahdollista aloittaa syksyllä 2022. Alueryhmätyöskentely on aloitettu.

Asemakaava- ja tonttiedot

Laajasaloon, Kruunuvuorenrannan alueelle on laadittu asemakaava nro 12130. Asemakaava on hyväksytty 9.10.2013 ja saanut lainvoiman 22.11.2013. Kaava-alueella sijaitsee muun muassa tontit 49288/1, 2 ja 3, 49289/1, 2 ja 3, sekä tontit 49298/1 ja 49299/1.

Asuntotontit 49288/2 ja 3 sekä 49289/2 ja 3 kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Tontin 49288/2 rakennusoikeus on 4 300 k-m² ja tontin 49288/3 rakennusoikeus on 4 600 k-m². Tontin 49289/2 rakennusoikeus on 4 350 k-m² ja tontin 49289/3 rakennusoikeus on 4 150 k-m².

Tontit 49288/1 ja 49289/1 kuuluvat asumista palvelevaan yhteiskäyttöisiin korttelialueisiin (AH). Tontit 49298/1 ja 49299/1 kuuluvat autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Tonteille 49288/1, 2 ja 3 on laadittu tonttijako nro 13394 ja tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 3.12.2019. Tonteille 49289/1, 2 ja 3 on laadittu tonttijako nro 13395 ja tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 4.12.2019.

Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

Hanketta on edistetty. Tontit ovat rakentamiskelpoisia. Koronapandemian aiheuttamien epävarmuustekijöiden vuoksi varausta voidaan jatkaa vuodella, koska hankkeen edistämistä on jatkettu.

Varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

Vähintään toisen korttelin 49288 tai 49289 kaikkien tonttien osalta tulee hakea lyhyt-kaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten sekä laittaa rakennuslupien hakeminen vireille 31.12.2022 mennessä.

Toisen asuntokorttelin (49288 tai 49289) varausaikaa voidaan tarvittaessa jatkaa 31.12.2023 saakka, mikäli tämän varauspäätöksen ehtoja määräajasta ja aikaisempien varauspäätösten ehtoja on muutoin noudatettu.

Molemmat asuntokorttelit ja pysäköintikorttelit tulee toteuttaa täysin valmiiksi 31.12.2026 mennessä.

Westpro cc Oy:n yhteistyökumppaniksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9) toteuttamaan tontit 49288/2 ja 49289/2 asumisoikeusasuntotuotantona. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tulee noudattaa tämän ja aikaisempien varauspäätösten ehtoja.

Varausaikaa jatketaan 31.12.2022 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

Arkta Reponen Oy:n ja Roslings Manor Gardensin varaus tontteihin 54037/6, 54144/6 ja 7 sekä 54144/11, 12 ja 13

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 17.12.2018 (816 §) päätöksellään varannut asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten liitekartan mukaiset alueet Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) ja Roslings Manor Gardensille (Y-tunnus 2526251-7) 31.12.2021 saakka muun ohella seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukaiset alueet (pinta-ala 24 026 m², rakennusoikeus 10 488 k-m²) (tontit 54037/6, 54144/6 ja 7, 54144/11, 12 ja 13)
- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle sääntelemättömiä omistusasuntoja noin 20 %, asumisoikeusasuntoja noin 50 % sekä valtion tukemia vuokra-asuntoja noin 30%.
- Vuokra-asuntotuotanto kohdistetaan tontille 54037/6.
- Varausalueelle toteutettava hanke tulee toteuttaa liitteenä 5 olevasta Urban Garden -konseptista ilmeneviä periaatteita soveltuvin osin noudattaen viherrakentamisen kehittämishankkeena, jonka tulokset tulee raportoida kaupungille.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää mahdolliset kumppanit kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulla.

Rakennusliike Reponen Oy on nykyisin nimeltään Arkta Reponen Oy.

Asemakaava- ja tonttiedot

Varausalueelle sijoittuvat asemakaavan nro 10810 mukainen tontti 54037/6 ja asemakaavan nro 11696 mukaiset tontit 54144/6 ja 7, 54144/11, 12 ja 13.

Varausalueen eteläisemmälle osalle, Broända, laaditaan kumppanuuskaavoituksena asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos on kaavaluonnosvaiheessa. Asemakaavan muutoksen alueelle sijoittuu muun muassa suunniteltu tontti 54037/7 (nykyinen tontti 54037/6). Tontin suunniteltu asuinrakennusoikeus on 6 000 k-m² ja liikerakennusoikeus 300 k-m².

Varausalueen pohjoisemmalle osalle, Kurkimoisio, on laadittu asemakaavan muutos nro 12645 ja se on hyväksytty 21.4.2021. Asemakaavan muutos ei ole saanut lainvoimaa. Alueelle sijoittuvat ohjeelliset kaavatontit 54144/14 ja 15. Tontin 14 asuinrakennusoikeus 8 500 k-m² ja tontin 15 asuinrakennusoikeus on 8 300 k-m².

Hakemus

Varauksensaajat pyytävät 18.8.2021 päivätyllä hakemuksella ja 18.11.2021 ja 21.12.2021 päivätyillä täydennyksillä varausajan jatkamista sekä hallinta- ja rahoitusmuotojen uudelleen kohdentamista siten, että sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto kohdistetaan suunnitellulle tontille 54037/7. Pohjoisemmalle varausalueelle, tontille 54144/14 toteutettaisiin A-Kruunu Oy:lle valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoja ja tontille 54144/15 Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntoja. A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy pyytävät 7.1.2022 päivätyllä hakemuksellaan Arkta Reponen Oy:n ja Roslings Manor Gardensin yhteistyökumppaniksi ja tuleviksi tontinvuokralaisiksi hyväksymistä.

Varausajan jatkaminen ja varausehtojen tarkistaminen

Asemakaavan muutoksesta nro 12645 on valitettu. Broändan asemakaavan muutos on vasta aloitusvaiheessa. Siten kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi varausaikaa on tarpeen jatkaa.

Asuinrakennusoikeus on kumppanuuskaavoituksen myötä kasvanut noin kaksinkertaiseksi ja on yhteensä 22 800 k-m².

Valtion tukeman pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto nousee varausehtojen tarkistuksen myötä noin 30 prosentista noin 37 prosenttiin. Asumisoikeusasuntotuotanto laskee noin 50 prosentista noin 36 prosenttiin. Sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osuus nousee noin 20 prosentista noin 26 prosenttiin.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen jakauman muutosta voidaan pitää kokonaisuudessaan vähäisenä.

Varausehtoja tarkistetaan seuraavasti:

Suunnitellulle tontille 54144/14 tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Yhteistyökumppaniksi ja tontin tulevaksi vuokralaiseksi hyväksytään A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8). Uusi varaustunnus on A1154-962.

Suunnitellulle tontille 54144/15 tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja. Yhteistyökumppaniksi ja tontin tulevaksi vuokralaiseksi hyväksytään Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0787027-9). Uusi varaustunnus on A1154-963.

(Aikaisemmat varaustunnukset A1154-912, A1154-913, A1154-914, A1154-832, A1154-833.)

Suunnitellulle tontille 54037/7 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. (A1154-802)

Varausta jatketaan 31.12.2023 saakka.

Muutoin entisin ehdoin.

Ohjeita asuntotonttien varauksensaajille

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheutonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tontin tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen lopullista tontinluovutusta.

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten

Tontinvaraus ei oikeuta varauksensaajaa hakemaan rakennuslupaa. Rakennusluvan hakemista varten tulee olla voimassa oleva lyhytaikainen vuokrasopimus. Varauksensaajan tulee hakea hyvissä ajoin määrämuotoisella hakemuksellaan tontin lyhytaikaista vuokrasopimusta ennen rakennusluvan hakemista.

Tontin lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten oikeuttaa vuokralaisen rakennusluvan (ja tonttijaon sekä lohkomisen) hakemiseen ja tavanomaisten maaperätutkimusten suorittamiseen. Tällöin vuokrattavasta tontista peritään kahden kuukauden vuokraa vastaava kertakaikkinen määrä.

Lisäksi voi hakea vuokrausta maanrakennustöiden, kuten puunkaato ja kaivuutyöt, suorittamiseen vuokra-alueella. Tällöin vuokralaisen tulee myös huolehtia asianmukaisista viranomaisluvista töiden suorittamiselle. Maanrakennustöiden suorittamista varten tehtävästä vuokrauksesta peritään kuukausittaista vuokraa koko vuokra-ajalta.

Tontin lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten on voimassa yhden (1) vuoden. Vuokrasopimus on määräaikainen, ja se päättyy ilman eri ilmoitusta vuokraajan päättyessä. Vuokranantajalla on oikeus seuraamuksitta irtisanoa vuokrasopimus päättyään kahden viikon kuluttua irtisanomisolmoituksen tiedoksisaannista. Ellei erikseen toisin ole määrätty, vuokraus päättyy ilman eri ilmoitusta, kun vuokra-aluetta koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa tai tontin muu luovutusasiakirja allekirjoitetaan.

Vuokrasopimuksen alkamisajankohta on mahdollinen kuukauden 1. tai 16. päivä. Tontin lyhytaikaisesta vuokrasopimuksesta ei tehdä erillistä allekirjoitettavaa vuokrasopimusta, vaan ainoastaan viranhaltijan päätös.

Hakemus lähetetään sähköpostiosoitteeseen tonttihakemukset@hel.fi. Hakemuksen ja vuokrauspäätöksen käsittelyaika on noin neljä viikkoa.

Lisätietoja ja hakemus: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/tontin-vuokrauksen-hakeminen/>

Vuokrasopimuksen valmistelee alueen vastaava asuntotonttitiimin asiantuntija.

Asuntotonttitiimin asiantuntijoiden yhteystiedot ovat kartta.hel.fi –karttapalvelussa, <https://kartta.hel.fi/link/asNEek>

Varausajan jatkaminen

Mikäli tontin lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten ei kuitenkaan varausajan kuluessa ole ajankohtainen, tulee varauksensaajan hakea tontinvaraukseen jatkoaikaa.

Perusteltuja syitä varausajan jatkamiselle ovat esimerkiksi kaavoituksen keskeneräisyys, alueen esirakentamisen keskeneräisyys tai muut tontin rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavat puutteet. Myös rakentamiskelpoisten tonttien varausaikaa voidaan jatkaa, mutta tällöin varauksensaaja on velvollinen perustelemaan syyt miksi hanke ei ole edennyt rakentamisvaiheeseen, sekä esittämään miten ja millä aikataululla hanketta tullaan edistämään.

Tontinvarauksen jatkoaikaa haetaan joko määrämuotoisella tai vapaamuotoisella hakemuksellaan. Vapaamuotoisesta hakemuksesta tulee ilmetä vähintään samat tiedot kuin määrämuotoisessa hakemuksessa.

Hakemus lähetetään noin kaksi (2) kuukautta ennen varausajan päättymistä sähköpostiosoitteeseen tonttihakemukset@hel.fi.

Lisätietoja ja hakemus: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/asunto/varatun-tontin-rakentamisen-edistaminen/>

Varauksesta luopuminen

Mikäli varauksensaaja luopuu tontinvarauksestaan, tulee siitä ilmoittaa kirjallisesti (esim. sähköpostilla). Ilmoitus lähetetään sähköpostiosoitteeseen tonttihakemukset@hel.fi sekä alueen vuokrasopimuksista vastaavalle asuntotonttitiimin asiantuntijalle.

Asuntotonttitiimin asiantuntijoiden yhteystiedot ovat kartta.hel.fi –karttapalvelussa, <https://kartta.hel.fi/link/asNEek>

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö

www.hel.fi/tontit