



12.03.2021

Tonttipäällikkö

18 §**Varauksen jatkaminen, varausehtojen tarkistaminen ja varauksen päättäminen (Kaarela, Honkasuo 33359/1-2 ja 33361/2)**

HEL 2021-003116 T 10 01 01 00

Päätös**A**

Tonttipäällikkö päätti jatkaa Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle (Y-tunnus 1654939-9) ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle (Y-tunnus 2105019-7) varattujen tonttien 33359/1 ja 33359/2 varausta 31.12.2021 saakka seuraavin tarkennuksin:

- Varausta jatketaan yksin Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle. Kuhmon Puuelementti Oy:n osalta varaus merkitään päättyneeksi.
- Tontit tulee toteuttaa liitteen 1 ehdoin hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.
- Lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemista varten tulee hakea kuuden kuukauden sisällä päätöksestä ja rakennuslupa tulee laittaa vireille varausaikana 31.12.2021 mennessä.

Muutoin entisin ehdoin.

(A1133-580, A1133-600)

B

Tonttipäällikkö päätti merkitä Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle ja Kuhmon Puuelementti Oy:lle varatun tontin 33361/2 varauksen päättyneeksi ja siirtää tontin jatkuvaan tonttihakuun.

Samalla tonttipäällikkö päätti, ettei ED sopimuksen nro 3629 mukaista sopimussakkoa peritä.

(A1133-585)

Päätöksen perustelut

Rakennus-Sauma Komulainen Oy pyytää 24.1.2021 lähettämällään sähköpostilla tonttien 33359/1-2 ja 33361/2 varausten jatkamista. Tontti-yksikkö on pyytänyt muun ohella varauksensaajalta tarkempia selvityksiä po. tonttien hankkeiden ja aikataulun osalta. Toimija on niitä esittänyt tonteista 33359/1-2.



12.03.2021

Tonttipäällikkö

Tonttien 33359/1-2 varausta jatketaan 31.12.2021 saakka yksin Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle. Kuhmon Puuelementti Oy:n osalta varaus merkitään päättymään, sillä yhtiö on selvitystilassa. Rakennus-Sauma Komulainen Oy on edistänyt po. tonttien hankkeita sekä esittänyt suunnitelmia ja aikataulua.

Tontin 33361/2 varaus merkitään päättymään ja tontti siirretään jatkuvaan tonttihakuun. Alkuperäinen varaus ja varaussopimus ED 3629 on sisältänyt tonttikohtaisen sopimussakon. Sopimussakkoa ei peritä muun muassa alueen varauksensaajien yhdenvertaisen kohtelun perusteella. Lisäksi ottaen huomioon kilpailuohjelman korkeat vaatimukset sekä taloudelliset haasteet sopimussakon perimistä voidaan pitää kohtuuttomana.

Tontit 33359/1-2 on alun perin osoitettu vapaarahoitteiseen Hitas II - ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Honkasuon alue soveltuu ennemminkin hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon (ns. puolihitakseen) kuin Hitas II -tuotantoon. On siis tarkoituksenmukaista, että tonttien rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan hintakontrolloiduksi omistusasuntotuotannoksi. Hintakontrolloidussa tuotannossa ainoastaan asuntojen ensimyyntihinta on säännelty eli asuntoihin ei sisälly Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä.

Varauksensaaja on velvollinen edistämään hankkeitaan aktiivisesti. Lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemista varten tulee hakea kuuden kuukauden sisällä päätöksestä ja rakennuslupa tulee olla vireillä varausaikana eli 31.12.2021 mennessä. Mikäli näin ei menetellä, varaa kaupunki oikeuden päättää varaus seuraamuksitta.

Asuntotuotannon edistämiseksi varausaikojen ja rakentamiselle asetettujen määräaikojen jatkamista tarkastellaan jatkossa kriittisesti rakentamiskelpoisten tonttien ja hankkeiden osalta, jotka eivät ole edenneet varausaikana ja viivästyminen johtuu varauksensaajasta. Voimassa olevan AM-ohjelman mukaan vuotuinen asuntotuotantotavoite nousee vuodesta 2023 lähtien 7 000 asunnosta 8 000 asuntoon, joista 5 600 tulee toteuttaa kaupungin luovuttamille tonteille. Tavoitteiden noustessa on kaupungin entistä määrätietoisemmin huolehdittava tonttien rakentumisesta.

Asemakaava ja tonttitiedot

Tontit sijoittuvat Kaarelan kaupunginosaan 29.8.2012 hyväksytyyn ja 24.4.2015 lainvoiman saaneen Honkasuon asemakaavan nro 11870 alueelle. Tontin 33359/1 (AP) rakennusoikeus on 620 k-m², tontin 33359/2 (AP) 845 k-m² ja tontin 33361/2 (AP) 945 k-m².

**Tonttipäällikkö**

Aiemmat varauspäätökset ja varaussopimukset

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.2010 (899 §) Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä -tontinvarauskilpailun perusteella varata 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. Varauksia on sittemmin jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksillä 2.5.2013 (219 §) ja 12.6.2014 (340 §).

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, mikä 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. Tontin 33357/1 rakentaminen aloitettiin varauspäätöksessä asetetussa määräajassa.

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (111 §) jatkaa tonttien 33359/1-2 ja edellisessä varauspäätöksessä optioksi jätettyjä tonttien 33361/1-2 varausaikaa 31.12.2017 saakka. Samalla kiinteistölautakunta päätti, että varauksensaajalla ei enää ole edellisen varauspäätöksen mukaista optiota tontteihin 33360/1-2.

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

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 mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipääl-



12.03.2021

Tonttipäällikkö

likkö päättää muun muassa kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista. Tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään varausten jatkamisesta ja ehtojen tarkistamisesta.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa noudatettava Hitas- ja hintakontrolloituja asuntoja koskevat ehdot
- 2 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Rakennus-Sauma Komulainen

Kuhmon Puuelementti

KYMP/Make/MVJ

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

KYMP/Maka/Mannisto, Heikkilä J, Kumpula, Tuurala, Tynnilä, Jaakonaho

KYMP/Palu/Kiianen

Kaupunginkanslia/TASO/Meuronen, Väyrynen



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 18 §.

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

6 (6)

12.03.2021

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 12.03.2021.