

**Tonttipäällikkö**

---

**50 §****Asuntotontin varauksensaajan tarkistaminen (Laajasalo, Kruunu-  
vuorenranta, tontti (A) 49273/10)**

HEL 2024-012917 T 10 01 01 00

Pojamankatu 6

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti tarkistaa kaupunginhallituksen 10.4.2017 (372 §) asuntotontin (A) 49273/10 varauspäätöstä ja tonttipäällikön 5.10.2022 (56 §) mainitun asuntotontin varauksensaajan ja varausehtojen tarkistamista koskevaa päätöstä seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) sijaan A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8).
- Tontille tulee toteuttaa valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.
- Tontti luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla. Maanvuokrauksessa ei voida soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin voimassa olevaa rakennusten hiilijalanjälki laskentaohjeistusta. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkerrostaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen lyhytaikaista vuokraamista esittämään Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset.

Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen (lyhytaikaisen vuokrauksen tai valtakirja menettelyn jälkeen), tulee varauksensaajan esittää ennen varausalueen pitkäaikaisesta vuokraamista Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat päivitettyt hiilijalanjäl-

**Tonttipäällikkö**

---

jen laskentatulokset.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että asuntotontin (A) 49273/10 (varausalue) sekä asuntotontin (A) 49273/6 pysäköinti sijoittuu korttelin 49273 yhteispihatontin (AH) 13 maanalaiselle määrälalle ja että mainittu maanalainen määräala yhteispihatontista (AH) 49273/13 on vuokrattu pitkäaikaisesti ja asuntotontteja (A) 49273/6 ja 10 yhteisesti palveleva pysäköintilaitos on valmis. Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan tontin (A) 49273/10 (varausalue) osuuden asuntotontteja (A) 49273/6 ja 10 yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista pysäköintilaitoksen rakennuttaja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle saatuaan rahoituksen hankkeelle (osapäätös ja lainapäätös).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2025 mennessä.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1149-547)

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) ja A-Kruunu Oy (Y-tunnus 1736841-8) pyytävät 9.8.2024 toimitetulla hakemuksella, että tontin (A) 49273/10 varaus siirretään A-Kruunu Oy:lle.

**Aiemmat varauspäätökset**

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata tontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle (konsortio) 31.12.2020 saakka.

Tontit (A) 49273/6 ja 10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle toteutettavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-omistusasuntotuotantona, sekä mm. seuraavin ehdoin:



03.10.2024

**Tonttipäällikkö**

---

- Varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä. Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Korttelin kehittämisteemat: 1) Kaupunkikorttelit: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha 2) Vihreät arvot ja jakamistalous: pyöräily, sähköauto 3) Valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä
- Ryhmärakennuttamiseen varattava Hitas-ehdoin toteutettavat tontit toteutetaan Hitas II –ehdoin.
- Varauksensaajan on noudatettava Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti tarkistaa 4.11.2019 (317 §) tontin (A) 49273/10 ja 14.2.20202 (35 §) tontin (A) 49273/6 varauksia siten, että tontit voitiin toteuttaa sääntelemättömänä omistusasantotuotantona. Tontit tuli kuitenkin edelleen toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena.

Saraco D&M Oy luopui tontin (A) 49273/6 varauksesta ja tonttipäällikön 1.9.2021 (46 §) päätöksellä tontin (A) 49273/6 varauksensaajaksi tuli Hartela Etelä-Suomi Oy.

Tonttipäällikkö päätti 5.10.2022 (56 §) tarkistaa tontin (A) 49273/10 varauksesta seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Saraco D&M Oy:n sijaan Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3).
- Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasantotuotantona ilman Hitas-ehdotuksia. Tonttia ei tarvitse toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena.
- Tontti luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti. Maanvuokrauksessa voidaan soveltaa varauksensaajan niin halutessaan maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.
- Kerrostalotuotannossa tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen korkean osan tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kW-hE/(m<sup>2</sup>vuosi). Ehtoa ei noudateta rakennuksen 2-kerroksisen osan



03.10.2024

**Tonttipäällikkö**

---

osalta.

- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Ehtoa tontin toteuttamisesta valmiiksi 31.12.2021 mennessä ei noudateta.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2023 mennessä.
- Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Edelleen tonttipäällikkö päätti 8.3.2024 (16 §), että varausaikaa jatketaan 31.12.2024 saakka.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Asemakaava nro	12010
Asemakaava tullut voimaan	5.1.2012
Käyttötarkoitus	Asuinrakennusten korttelialue (A)
Osoite	Pojamankatu 6
Tontin nro	49273/10
Kiinteistötunnus	91-49-273-10
Pinta-ala	1 335 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus	3 000 k-m <sup>2</sup>

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/10 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1 335 m<sup>2</sup> ja osoite on Pojamankatu 6. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

**Tontin 49273/10 asuntohanke**

Hartela Etelä-Suomi Oy:lle on edellä mainitusti varattu asuntotontit (A) 49273/6 ja 10 vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten. Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 8.11.2022 (196 §) vuokrata asuntotontin (A) 49273/6 pitkäaikaisesti Asunto Oy Helsingin Kruunuvuoren rannan Kajolle (Y-tunnus: 3283124-7). Tarkoitus oli, että asuntotontti (A) 49273/10 vuokrataan Asunto Oy Helsingin Kruunuvuoren rannan Usvalle (Y-tunnus: 3329268-7).

**Yhteispiha ja pysäköinti**

**Tonttipäällikkö**

---

Korttelin 49273 asuntotonttien piha-alueet sijoittuvat korttelin keskelle sijoittuvalle yhteispihatontille (AH) 49273/13. Yhteispihatontti toteuttamista vastaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy. Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 20.6.2023 (157 §) vuokrata Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Y-tunnus: 2634260-7) tontin (AH) 49273/13 yhteispihatarkoituksiin ajaksi 1.6.2023 - 31.12.2080.

Tonttien (A) 49273/6 ja 10 asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat sijoittuvat yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaiselle määrälalle toteuttavaan tontteja (A) 49273/6 ja 10 yhteisesti palvelemaan pysäköintilaitokseen.

Asuntotonttitiimin päällikkö 8.5.2023 (125 §) vuokrata yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajolle (22/40) (Y-tunnus: 3283124-7) ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Usvalle (18/40) (Y-tunnus: 3329268-7) noin 1 094,5 m<sup>2</sup> suuruisen maanalaisen määrälalan tontista (AH) 49273/13 pysäköintitarkoituksiin ajaksi 16.4.2023 - 31.12.2080.

**Varauksen ja varauksensaajan tarkistaminen**

Kruunuvuorenrannan korttelin 49273 asuntotontit varattiin edellä kohdassa "Varauspäätökset" mainitusti konsortiolle, jonka tavoitteena on ollut toteuttaa koko kortteli varausehtojen mukaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä. Edelleen kuten kohdassa "Varauspäätökset" todetaan asuntotontit (tontit (A) 49273/6 ja 10) varattiin Saraco D&M Oy:lle ("Saraco") ryhmärakennuttamishankkeita varten.

Tonttien (A) 49273/6 ja 10 varauksia tarkistettiin ja tonttien varauksensaajaksi tuli Hartela Etelä-Suomi Oy ("Hartela"). Hartelan oli tarkoitus toteuttaa mainituille tonteille ns. sisarhankkeet Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajo ja Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Usva. Hartela oli jo aikaisemmin toteuttanut asuntohankkeet (vaarahoitteinen omistusasuminen) korttelin 49273 tonteille (AK) 49273/1 ja 2 alkuperäisessä varauspäätöksessä vaaditussa ajassa.

Tonttien (A) 49273/6 ja 10 varauspäätöksiä tarkistettiin (varauksensaaja Saracon sijaan Hartela) siitä syystä, että tonttien (A) 49273/6 ja 10 ja niihin liittyvän pysäköintilaitoksen rakentamisen viivästyminen viivästytti korttelin 49273 keskipihan rakentamista. Keskipihaa ei voitu toteuttaa lopulliseen muotoonsa ja sen osalta jouduttiin turvautumaan väliaikaisiin järjestelyihin. Keskipihan rakentamisen viivästyminen aiheutti konsortion muille hankkeille haasteita ja lisäkustannuksia.

Asunto Oy Helsingin Kruunuvuorenrannan Kajolle on vuokrattu tontti (A) 49273/6 pitkäaikaisesti ja tontin asuntohanke on valmistunut. Myös

**Tonttipäällikkö**

---

maalainen määräala yhteispihatontista (AH) 49273/13 vuokrattu pitkäaikaisesti ja tontteja (A) 49273/6 ja 10 palveleva pysäköintilaitos on valmis. Vallitseva markkinatilanne ei kuitenkaan tällä hetkellä mahdollista toisen omistusasuntohankkeen käynnistymistä. Korttelin 49273 viimeisen rakentamatta olevan tontin rakentaminen ja keskipihan toteuttaminen loppuun ovat jälleen viivästymässä.

Kuten "Varauspäätös" kohdassa todetaan, myös A-Kruunu Oy:lle ("A-Kruunu") on varattu kaksi tonttia korttelista 49273 (tontit 49273/5 ja 11). A-Kruunu on toteuttanut pitkäaikaisesti vuokraamilleen tonteille (AK) 49273/5 ja 11 pitkän korkotuen vuokraohteet. Näiden kahden talon muodostaman kokonaisuuden käyttöaste on ollut valmistumisesta lähtien 100 %.

Korttelin 49273 kannalta olisi hyvä saada myös tontti (A) 49273/10 mahdollisimman pikaisesti rakenteille. Näin korttelikokonaisuus ja korttelin yhteistoiminnot (mm. yhteispiha, korttelin valotaide ja imujätepieste) saataisiin mahdollisimman nopeasti valmiiksi. Varauksensaajan tarkistaminen hakemuksessa esiteyllä tavalla edistää korttelin 49273 valmistumista ja mahdollistaa rakentamisen käynnistymisen viimeisellä korttelin rakentamattomalla asuntotontilla ilman lisäviivästyksiä. Muutos on siten kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukainen.

Asuntorakentamisen taantumasta huolimatta A-Kruunu Oy on saanut lukuisia hankkeita rakenteille viimeisen vuoden aikana. Todetaan, että tontin (A) 49273/10 asuinrakennuksen kantava kellarin seinä on maanalaisen pysäköintilaitoksen ja asuinrakennuksen yhteinen. Kellarin seinä sekä siihen liittyvät rakenteet on jo toteutettu pysäköintilaitokseen. Hartela Etelä-Suomi Oy ottaa rakennettavaksi (A) 49273/10 tontin asuntohankkeen, jotta rakenteiden ja tekniikan vastuut pysyvät yhdellä toimijalla.

A-Kruunu oli yksi konsortion osapuolista, jolle varattiin korttelin 49273 tontteja kaupunginhallituksen varauspäätöksellä. Näin ollen varauksensaajan tarkistamista voidaan pitää vähäisenä sekä tarkoituksenmukaisena. Kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikkö ja asumisen yksikkö puoltavat varauksensaajan muuttamista.

**Varausehdot**

Tontti tulee toteuttaa valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona.

Lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä saattaa rakennuslupa vireillä viivytyksettä kuitenkin viimeistään

**Tonttipäällikkö**

---

31.12.2025 mennessä. Kaupunki edellyttää, että varauksensaaja aloittaa tontin toteuttamisen viivytyksettä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Helsingin kaupungin voimassa olevaa rakennusten hiilijalanjälki laskentaohjeistusta. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkerrostaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen lyhytaikaista vuokraamista esittämään Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat hiilijalanjäljen laskentatulokset.

Mikäli hiilijalanjäljen laskentatulokset on muuttunut rakennusluvan myöntämisen jälkeen (lyhytaikaisen vuokrauksen tai valtakirja menettelyn jälkeen), tulee varauksensaajan esittää ennen varausalueen pitkäaikaisesta vuokraamista Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille rakennettavia rakennuksia koskevat päivitettyt hiilijalanjäljen laskentatulokset.

Varauksensaaja on velvollinen korvaamaan tontin (A) 49273/10 (varausalue) osuuden asuntotontteja (A) 49273/6 ja 10 yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamiskustannuksista pysäköintilaitoksen rakennuttaja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle saatuaan rahoituksen hankkeelle (osapäätös ja lainapäätös).

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

**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 4.4.2023, 197 § siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tontti-



03.10.2024

**Tonttipäällikkö**

---

päällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi ajaksi kuin 1 vuosi ja kaupunginhallituksen päättämien tontinvarausehtojen tarkistamisista.

Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään tontin varauksensaajan tarkistamisesta sekä varausajan jatkamisesta.

**Lisätiedot**

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kaupungin toimintaohje tonttien rakennuttajille

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote**

Hartela Etelä-Suomi Oy

A-Kruunu Oy

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä  
Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy  
Kruunuvuorenrannan jätteen putki-  
keräys Oy

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Kaupunginkanslia





Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 50 §.**

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)

03.10.2024

Tonttipäällikkö

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 03.10.2024.