



15.06.2023

**Tonttipäällikkö**

---

**32 §****Asuntotontin varauspäätöksen muuttaminen (Oulunkylä, Patola, tontti (AK) 28140/11)**

HEL 2023-008114 T 10 01 01 00

**Päätös**

Tonttipäällikkö päätti muuttaa kaupunkiympäristölautakunnan 11.1.2022 (13 §) päätöksellä Erat Arkkitehdeille (Y-tunnus 0934125-8) ryhmärakennuttamiseen varatun suunnitellun tontin (AK) 28140/11 varasta seuraavasti:

Varaus muutetaan aikaisemman Erat Arkkitehdit lisäksi yhteisesti Toi & We Oy:n nimiin (Y-tunnus 3359969-7).

Tontti tullaan lohkomään kahteen osaan siten, että kaakkoisemman osan (suunniteltu tontti 28140/14) varaus säilyy Erat Arkkitehdeillä aiemman varauspäätöksen mukaisesti konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena. Toinen luoteisempi osa tontista (suunniteltu tontti 28140/15) varataan asumisoikeustuotantoon Toi & We Oy:lle. (Liite 1, karttaesitys)

Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 1.1.2024 mennessä.

Ryhmärakennuttamiseen ja asumisoikeuteen varattujen tulevien uusien tonttien 28140/14 ja 28140/15 pitkäaikaisen maanvuokrauksen edellytyksenä on, että molempien tonttien rakentuminen ja toteutuminen varmistuu ennen kuin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta voidaan alikirjoittaa kummankaan po. tontin osalta.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

(A1128-1388)

**Päätöksen perustelut****Hakemus**

Varauksensaajat ovat hakeneet 20.3.2023 ja 9.6.2023 päivätyillä sähköposteilla varauksen muutosta yhteisesti Erat Arkkitehdeille ryhmärakennuttamiseen että Toi & We Oy:lle asumisoikeustuotantoon.

**Aiempi varauspäätös****Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI06 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

FI02012566



15.06.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.1.2022 (13 §) varata Erat Arkkitehdeille suunnitellun tontin 28140/11 ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten 31.12.2023 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille.
- tontti varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.
- tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla.
- varauksensaajan on noudatettava tonttien tai tonttiryhmien toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita.

**Asemakaava- ja tonttiedot**

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/11 kuuluu asuinkeuhkalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus jakautuu kahteen rakennusalaan 1650+50 k-m<sup>2</sup> ja 1700+100 k-m<sup>2</sup>, joissa suuremmat luvut tarkoittavat asuntokerrosalan neliömetrimäärän enimmäismäärää ja pienemmät luvut tarkoittavat liike- tai toimistotilan vähimmäismäärää.

Suunnitellulle tontille 28140/11 on vahvistunut tonttijako 5.6.2023, jonka pohjalta tullaan lohkomään uudet tontit 28140/14 ja 28140/15. Tontin 28140/14 pinta-ala on 1 421 m<sup>2</sup>. Tontin 28140/15 pinta-ala on 1 430 m<sup>2</sup>.

**Varauksen perustelut**

Rahoituksen edellytys on ryhmärakennuttamiskohteisiin 100 %, josta pankkirahoitus on 60 % ja osakkaiden rahoitus on 40 %. Toivo Group Oyj antaisi omavelkaisen takauksen hankkeelle rakennusajaksi. Tämän takauksen saatuaan pankit pystyvät rahoittamaan rakennusajan 60 prosenttisesti. Tällä järjestelyllä turvataan myös osakkaiden 40 prosenttinen rakennusaikainen rahoitus.

Toivo Group Oyj toteuttaa hankkeen tytäryhtiöidensä kanssa, sekä Arkkitehtitoimisto Eratin kanssa luomallaan ryhmärakennuttamisen konseptilla. Hanke puolitetään (50 % ryhmä / 50 % Aso), joka puolittaa tarvittavan myydyn asuntomäärän 34 => 17 asuntoon ennen ryhmärakentamisen käynnistämistä. Konsortio sitoutuu myymään kohteen noin 5 000 e/m<sup>2</sup> keskihinnalla.

**Toimivalta****Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



15.06.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (250 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle.

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

Maankäyttöjohtaja päätti 2.6.2017 (8 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta enintään vuodeksi.

Tonttipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään tontin varauksen-saajan tarkistamisesta sekä varausajan jatkamisesta.

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Tonttijakoehdotuskartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet****Ote**

Varauksensaajat

Kaupunki/Kymp/Mala

Kanslia/Taso/Ary

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 1

Liite 1



Tonttipäällikkö

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 32 §.**

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**

5 (5)

15.06.2023

**Tonttipäällikkö**

---

Sami Haapanen  
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 16.06.2023.