



06.04.2018

Tonttipäällikkö

14 §

Eräiden asuntonttien varausten jatkaminen, tontinvarausehtojen vähäinen muuttaminen, varausten päättäminen ja tonttien siirtäminen jatkuvaan hakuun

HEL 2018-003290 T 10 01 01 00

Päätös

A

Tonttipäällikkö päätti jatkaa liitteen 1 taulukosta nro 1 ilmeneviä varauksia 31.12.2018 saakka entisin ehdoin ja jäljempänä päätöskohdassa C esitetyin vähäisin tarkennuksin ja muutoksin.

B

Tonttipäällikkö päätti jatkaa liitteen 1 taulukosta nro 2 ilmeneviä varauksia 31.12.2019 saakka entisin ehdoin ja jäljempänä päätöskohdassa C esitetyin vähäisin tarkennuksin ja muutoksin.

C

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

40. Suutarila

- Arkkitehtitoimisto Erat Oy:n ja Basso Building Systems Oy:n varaukset tontteihin 40223/2 ja 40223/4. Alkuperäinen varaus Arkkitehtitoimisto Erat Oy:lle koski tonttia 40223/1, josta on muodostettu tontit 40223/2-4. Näistä tontti 3 on jo rakennettu. Varauksen jatkaminen koskee siten tontteja 40223/2 ja 4. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan voimassa olevaa ryhmärakennuttamislakia. Ryhmärakennuttamissopimuksen esittämistä koskeva velvoite korvataan ehdolla, että varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeesta ryhmärakennuttamissopimuksen ja esittämään allekirjoitetun sopimuksen tontin lyhytkaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä. Varauksensaajien on haettava rakennusluvat 31.12.2019 mennessä ja rakennustyöt on aloitettava ainakin toisella edellä mainituista tonteista 31.12.2019 mennessä.

47. Mellunkylä

- Way Structural Technology Oy:n varaus tonttiin 47079/5. Varauksensaajan on esitettävä 31.5.2018 mennessä suunnitelma, jossa esitetään

**Tonttipäällikkö**

aikataulu hankkeen rakennusluvan hakemiselle ja rakennustöiden aloittamiselle. Tässä yhteydessä tulee lisäksi esittää selvitys, että rakennusluvan hakemiselle ja rakennustöiden aloittamiselle on olemassa rahoitukselliset, tekniset ja muut edellytykset. Varausaikana tulee vähintään hakea rakennuslupaa. Kaupungilla on oikeus päättää varaus kesken varausajan, mikäli varauksensaaja esittää rakennusluvan hakemiselle mainittua myöhäisemmän aikataulun tai mikäli selvityksen perusteella on ilmeistä, että hankkeella ei ole edellytyksiä rakennusluvan hakemiselle tai rakennustöiden aloittamiselle esitetystä tai kaupungin kohtuulliseksi katsomassa aikataulussa tai muutoinkaan.

49. Laajasalo

- Sato-Rakennuttaja Oy:n varaus tonttiin 49036/4. Varausalue on voimassaolevan asemakaavan 11743 mukaiseen tonttiin 49036/4. Vireillä olevassa asemakaavassa po. tontista muodostuu tontti 49036/6. Varausalueelle tulee toteuttaa vähintään noin 40 % välimuodon tuotantoa ja korkeintaan noin 60 % vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

- Helsingin osuuskauppa Elannon ja Kevan yhteinen varaus tonttiin 49080/1 siirretään yksin Kevalle. Kevan tulee kustannuksellaan tutkia yhdessä rakennusvalvontapalveluiden ja asemakaavoituspalveluiden kanssa tontille asemakaavassa osoitettua liiketilaa koskevista kaavamerkinnoistä / -määräyksistä mahdollisista poikkeamisista. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli mainituista kaavamerkinnoista / -määräyksistä ei voida poiketa.

D

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi 31.12.2017 ja siirtää tontit jatkuvaan tonttihakuun.

35. Tuomarinkylä

Conect Oy:n ja Osuuskunta Suomen vuokra-asuntopalvelu Oy:n yhteinen varaus tonttiin 35169/24. Varauksen päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus.

38. Malmi

- Branmatic Oy:n ja Conect Oy:n yhteiset varaukset tontteihin 38092/19-24. Varausten päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus.

- Conect Oy:n varaus tontteihin 38092/25-41. Varausten päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus.



06.04.2018

Tonttipäällikkö

E

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi 31.12.2017. Lisäksi tonttipäällikkö päätti merkitä 22.12.2014 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen ED 3774 varaustensaajan ja Helsingin kaupungin välillä päättyneeksi tonttien 33354/1-2 ja tontin 33355/1 osalta sekä siirtää tontit jatkuvaan tonttihakuun.

33. Kaarela, Honkasuo

- Oy Timber Frame Ltd:lle ja Presion Oy:lle varaukset tontteihin 33354/1-2. Kiinteistölautakunta on jatkanut varausta 9.3.2017 (111 §) ehdoin, että rakennuslupaa koskevat hakemukset tulee laittaa vireille 31.12.2017 mennessä ja rakennustyöt aloittaa ainakin toisella edellä mainituista tonteista vuoden 2017 aikana. Varauksen päättymisen perusteena on, että varauksensaajat eivät ole laittaneet rakennuslupahakemusta vireille ja hanke ei ole edennyt. Lisäksi toinen varauksensaajista (Presion Oy) on saneerausmenettelyssä. Varaussopimuksen ED 3774 mukaista sopimussakkoa ei peritä. Varauksensaajat ovat tietoisia varausten päättymisestä.

- Uudenmaan rakennustekniikka Oy:lle varaus tonttiin 33355/1. Kiinteistölautakunta on jatkanut varausta 9.3.2017 (111 §) ehdoin, että rakennuslupa on haettava 31.12.2017 mennessä. Varauksen päättymisen perusteena on, että varauksensaaja ei ole laittanut rakennuslupahakemusta vireille ja hanke ei ole edennyt. Varaussopimuksen ED 3774 mukaista sopimussakkoa ei peritä. Varauksensaaja on tietoinen varauksen päättymisestä.

F

Tonttipäällikkö päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset päättyneiksi 31.12.2017.

10. Sörnäinen

- Nuorisosäätiö sr:n varaus tonttiin 10651/4 säätiön toimintaedellytyksissä ilmenneiden epäselvyyksien vuoksi.

54. Vuosaari

- Mittakodit Oy:n varaus tontteihin 54101/3-4, 54102/1-4, 54103/2-4, 54104/1-7, 54105/1-6. Varauksen päättymisen perusteena on varauksensaajan luopumisilmoitus.

Päätöksen 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**

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki varaa vuosittain suuren määrän tontteja asuntojen rakentamista varten useille alan toimijoille. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varausaika on noin 2 vuotta. Vuoden 2017 lopulla päättyi muun ohella yli 30 eri rakennusalan toimijan tontinvaraukset, joiden asuinrakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 204 000 k-m². Tästä Helsingin kaupungin asuntotuotannolle (ATT) on varattuna noin 107 000 k-m². Nämä hankkeet eivät eri syistä johtuen edenneet varausaikana rakennuslupa- tai rakentamisvaiheeseen. Valtaosa hankkeista on viivästynyt tonttien rakentamiskelpoisuudessa olevien puutteiden, kaavoituksen keskeneräisyyden tai asuntojen heikon kysynnän vuoksi. Suuri osa päättyneistä varauksista esitetään jatkettavaksi entisin varausehdoin tai niihin tehtävin vähäisin muutoksin. Joitakin tontinvarauksia esitetään merkittäväksi päättymään.

Päättyneet varaukset

Vuoden 2017 lopulla päättyi useita tontinvarauksia. Tontit-yksikkö on selvittänyt syitä, miksi rakennushankkeet eivät ole lähteneet liikkeelle ja pyytänyt tontinvaraajilta tarvittaessa selvitystä hankkeen tilanteesta. Muun muassa varausalueiden rakentamiskelpoisuuteen liittyvät seikat ovat viivyttäneet hankkeiden liikkeelle lähtöä. Myös asuntojen ennakkomarkkinoinnissa havaitun alhaisen varausasteen perusteella tehdyt päätelmät markkinatilanteesta eivät ole kannustaneet hankkeiden toteuttamisen aloittamiseen aikaisemmin.

Nyt päättyneet varaukset sijoittuvat Kalasataman, Pohjois-Pasilan, Etelä-Haagan, Honkasuon, Torpparinmäen, Ala-Malmin, Pihlajiston, Tapulikaupungin, Siltamäen, Länsi-Herttoniemen, Kontulan, Mellunmäen, Kivikon, Yliskylän sekä Vuosaaren alueille.

Jatkettavat tontinvaraukset koskevat seuraavia varauksensaajia:

- Ara-Asuntojen Tuotanto Arttu Oy
- Arkkitehtitoimisto ERAT Oy
- Asoasunnot Uusimaa Oy (ent. Uudenmaan Asoasunnot Oy)
- Asuntotuotanto (ATT)
- Avain Asumisoikeus Oy
- Avain Yhtiöt Oy
- Bafo Cc Oy
- Basso Building Systems Oy
- E-House Oy
- Fira Oy
- Graniittiasunnot Oy

**Tonttipäällikkö**

- Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr
- JAJA-asunnot Oy
- Kastelli-talot Oy
- Kuhmon Puuelementti Oy
- Kuntien eläkevakuutus (Keva)
- Nordic Real Estate Partners Oy
- Rakennus-Sauma Komulainen Oy
- Rakennuskartio Oy
- Rakennusliike Lapti Oy
- Sato-Asunnot Oy
- Sato-Rakennuttajat Oy
- SSR Uusimaa Oy
- T2H Yhtiöt Oy / T2H Rakennus Oy
- Way Structural Technology Oy
- Yrjö ja Hanna-Säätiö

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

Pääsääntöisesti tontinvarauksia esitetään jatkettavaksi vuodella eli 31.12.2018 saakka. Osa varatuista tonteista on arviolta kuitenkin rakentamiskelpoisia alueen keskeneräisyyden vuoksi aikaisintaan vuoden 2019 loppupuolella ja osa vasta vuosien 2020 – 2021 aikana. Tästä syystä on perusteltua jatkaa kyseisiä varauksia kahdella vuodella eli 31.12.2019 saakka.

Fira Oy:lle on varattu kumppanuuskaavoitusta varten ohjeelliset kaavatontit 47167/1-3 ja 47168/1. Tonteista 47167/1-3 on muodostettu 22.1.2018 hyväksytyn tonttijaon nro 13073 mukaiset tontit 47167/3-5. Ohjeellisesta kaavatontista 47167/1 (hyväksytyn tonttijaon 13073 mukainen tontti 47167/3) on vuokrattu 903 m²:n määräala varauksensaajalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 22.12.2017 alkaen. Tontinvarauksia esitetään jatkettavaksi Fira Oy:lle 31.12.2018 saakka siten tonteista 47167/4-5 (tonttijako 13073) ja ohjeellisesta kaavatontista 47168/1 vuodella 31.12.2018 saakka. Asemakaavan muutos nro 12088 on tullut voimaan 28.7.2017.

ERAT Arkkitehdit Oy ja Basso Building Systems Oy pyytää 10.11.2017 päivätyllä hakemuksellaan jatkamaan tontteihin 40223/2 ja 4 kohdistuvia varauksia kahdella vuodella. Varauksensaajien varaukset tontteihin 40223/2 ja 4 on tarkoituksenmukaista jatkaa 31.12.2019 saakka, sillä varaus esitetään päivitettäväksi nykyisen ryhmärakennuttamislain mukaiseksi. Ryhmärakennuttamisen edistäminen on myös yksi vuoden

**Tonttipäällikkö**

2016 AM-ohjelman tavoitteista. Varauksensaajan ilmoituksen mukaan tontin 2 markkinointi on tarkoitus käynnistää ja asunnot saada varatuiksi jo kevään 2018 aikana. Tontin 4 markkinointi alkaisi tämän jälkeen.

Varausehtoihin tehtävät vähäiset muutokset

ERAT Arkkitehdit Oy:n ja Basso Building Systems Oy:n varaukset tontteihin 40223/2-4 esitetään päivitettäväksi voimassa olevan ryhmärakennuttamislain mukaiseksi. Ryhmärakennuttamissopimuksen esittämistä koskeva velvoite korvataan ehdolla, että varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeesta ryhmärakennuttamissopimuksen ja esittämään allekirjoitetun sopimuksen tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevan hakemuksen yhteydessä. Edellytetään myös, että rakennuslupaa tulee hakea molemmille tonteille varausajan kuluessa 31.12.2019 mennessä ja rakennustyöt on aloitettava ainakin toisella edellä mainituista tonteista 31.12.2019 mennessä.

Way Structural Technology Oy:n varaus tonttiin 47079/5. Hankkeen edistämiseksi ja liikkeelle saattamiseksi varauksensaajan tulee esittää tontit-yksikölle 31.5.2018 mennessä suunnitelma, josta selviää hankkeen aikataulu rakennusluvan hakemiselle ja rakennustöiden aloittamiselle. Varauksensaajan tulee esittää tässä yhteydessä lisäksi selvitys siitä, että rakennusluvan hakemiselle ja rakennustöiden aloittamiselle on olemassa rahoitukselliset, tekniset ja muut edellytykset. Varausaikana tulee vähintään hakea rakennuslupaa. Kaupungilla on oikeus päättää varaus kesken varausajan, mikäli varauksensaaja esittää rakennusluvan hakemiselle mainittua myöhäisemmän aikataulun tai mikäli selvityksen perusteella on ilmeistä, että hankkeella ei ole edellytyksiä rakennusluvan hakemiselle tai rakennustöiden aloittamiselle esitetyssä tai kaupungin kohtuulliseksi katsomassa aikataulussa tai muutoinkaan.

Sato-Rakennuttajat Oy:n varaus tonttiin 49036/4. Varausalue on voimassaolevan asemakaavan 11743 mukainen tontti 49036/4 tai vireillä olevan asemakaavan mukainen tontti 49036/6. Voimassaolevan kaavan mukaisen tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m². Uudessa vireillä olevassa asemakaavassa asuinrakennusoikeutta on 11 390 k-m² ja liiketilaa 100 k-m². Varausalue on varattu toteutettavaksi vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Kerrosalamäärän kasvaessa kuitenkin huomattavasti on syytä tarkastella rahoitus- ja hallintamuodon jakautuminen uudelleen. AM-ohjelman edellyttämän alueellisen jakauman näkökulmasta tuleekin noin 40 % toteuttaa välimuodon tuotantona ja korkeintaan noin 60 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Kiinteistölautakunta on varannut 11.6.2015 (12 §) tontin 49080/11 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja päivittäistavarakaupan suunnitte-



06.04.2018

Tonttipäällikkö

lua varten yhteisesti Helsingin osuuskauppa Elannelle ja Kevalle. Tontin asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m² ja lisäksi tontille saa rakentaa liiketilaa 500 k-m². Helsingin osuuskauppa Elanto luopuu tontinvarauksesta osaltaan ja tontti esitetään varattavaksi yksin Kevalle. Kevan tulee kustannuksellaan tutkia yhdessä rakennusvalvontapalveluiden ja asemakaavoituspalveluiden kanssa tontille asemakaavassa osoitettua liiketilaa koskevista kaavamerkinnoistä / -määräyksistä mahdollisista poikkeamisista. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli mainituista kaavamerkinnoistä / -määräyksistä ei voida poiketa.

Varausten merkitseminen päättymään

Nuorisosäätiö sr:n varaus tonttiin 10651/4 merkitään päättymään. Tontti on varattu varauksensaajalle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotanto varten. Tontinvarauksen päättymisen perusteena ovat säätiön toimintaedellytyksissä ilmenneet epäselvyydet ja tästä syystä voidaan pitää perusteltuna, että tontinvaraus merkitään päättyneeksi.

Seuraavat tontinvaraukset merkitään päättymään varauksensaajan tontinvarauksen luopumisilmoituksesta:

- Conect Oy:n ja Osuuskunta Suomen vuokra-asuntopalvelu Oy:n tontinvaraus Tuomarinkylässä
- Branmatic Oy:n ja Conect Oy:n tontinvaraukset Ala-Malmilla
- Conect Oy:n tontinvaraukset Ala-Malmilla
- Mittakodit Oy:n tontinvaraukset Vuosaaressa

Seuraavat tontinvaraukset ja varaussopimus merkitään päättymään:

- Oy Timber Frame Ltd:n ja Presion Oy:n tontinvaraukset Honkasuolla (33354/1-2)
- Uudenmaan rakennustekniikka Oy:n tontinvaraus Honkasuolla (33355/1)

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.2010 (899 §) Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä -tontinvarauskilpailun kilpailuehdotusten perusteella varata tontteja Honkasuolta. Kiinteistölautakunta päätti varata nykyiset tontit 33354/1-6, 33355/1 ja 33356/1-5 Oy Timber Frame Ltd:lle ja jatkoi 2.5.2013 (219 §) tonttien varausaikaa. Kaupunginhallitus päätti 26.5.2014 (624 §) tonttivarauksen uudelleen jakautumisesta ja tonttien varausajan jatkamisesta siten, että tontit 33354/3-6, 33355/1, 33356/2-5 ja puolet tontista 33356/1 varattiin Uudenmaan Rakennustekniikka Oy:lle ja tontit 33354/1-2 ja puolet tontista 33356/1 varattiin yhteisesti Oy Timber Frame Ltd:lle ja Presion Oy:lle. Tällä päätöksellä allekirjoitettiin varauksensaajien yhteinen tontinvaraussopimus ED 3774.

**Tonttipäällikkö**

Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (36 §) jatkaa tonttien varausaikaa ja muuttaa varaussopimusta tonttien 33354/1 ja 33355/1 osalta siten, että niille tulee toteuttaa hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa. Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (111 §) jatkaa tonttien varausaikaa pienin muutoksin. Tonteille 33354/1-2, 33355/1, 33356/1 on haettava rakennusluvut 31.12.2017 mennessä. Rakennustyöt on aloitettava ainakin toisella tonteista 33355/1 ja 33356/1 vuoden 2017 aikana. Sama rakentamisen aloittamista koskeva ehto koskee tontteja 33354/1-2.

Esitetään, että sopimussakkoa ei peritä tontinvaraussopimus ED 3774 mukaisesti, sillä varauksen saajat ovat aktiivisesti pyrkineet edistämään hankkeita. Ottaen lisäksi huomioon kilpailuohjelman korkeat vaatimukset sekä taloudelliset haasteet sopimussakon perimistä voidaan pitää kohtuuttomana.

Tonttien siirtäminen jatkuvaan tonttihakuun

Tontit, joihin kohdistuvia varauksia ei jatketa, siirretään jatkuvaan tonttihakuun lukuun ottamatta Kalasataman tonttia 10651/4 ja Vuosaaren tontteja 54101/3-4, 54102/1-4, 54103/2-4, 54104/1-7, 54105/1-6.

Lopuksi

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

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 20.6.2017 (9 §) siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisesta kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle.

Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897

petra.santos(a)hel.fi

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439

mia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontinvaraustaulukko
- 2 Kartat tonteista, joiden varauksia jatketaan
- 3 Kartat tonteista, joiden varaus päättyy ja tontit siirretään jatkuvaan hakuun

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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



06.04.2018

Tonttipäällikkö

Otteet**Ote**

Varauksensaajat

Varauksensaajat, joiden varauk-
set päättyvät

ATT

Maka/Make

Otteen liitteetMuutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 14 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 06.04.2018.