



22.08.2023

Tonttipäällikkö

35 §**Asuntotonttien (A) uudelleen varaaminen (Viikki, Viikinmäki
36265/1-3)**

HEL 2023-008537 T 10 01 01 00

Harjannetie 22, Bysantinkuja 5, Harjannetie 24

Päätös

Tonttipäällikkö päätti varata uudelleen tontit (A) 36265/1-3 IVH Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2782432-5) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit 36265/1-3. Sijaintikartta liite 2.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettava puut (15.10.2021)”.

Tonttipäällikkö päätti, että tämän varauspäätöksen ehdot korvaavat aikaisempien varaus- ja vuokrauspäätösten mukaiset ehdot.

(A1136-435, A1136-436, A1136-437)

Päätöksen perustelut**Hakemus**

IVH Asunnot Oy ja Investors House Oyj pyytävät 1.6.2023 päivätyllä hakemuksella varausajan jatkamista kolmella vuodella tonttien uudelleen kaavoittamisen vuoksi. Hakijat pyytävät 30.6.2023 päivätyllä sähköpostilla tonttien varaamista yksin IVH Asunnot Oy:n nimiin. Investors House Oyj omistaa IVH Asunnot Oy:n koko osakekannan.

Aiemmat päätökset

Kiinteistölautakunta varasi 20.4.2017 (190 §) jatkuvassa tonttihaussa haettavana olleet tontit (A) 36265/1-3 e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3), IVH Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2782432-5) ja Investors House Oyj:lle (Y-tunnus 0717469-5) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun ohessa seuraavin ehdoin:

- Tonteista kaksi tulee toteuttaa valtion tukemien lyhyen korkotuen hankkeina ja yksi vapaarahoitteisena omistusasuntona ilman Hitas-ehdota. Tonteille 36265/1, 2 ja 3 toteutettavasta yhteenlasketusta



22.08.2023

Tonttipäällikkö

asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että mainittujen perheasuntojen keskipinta-ala on vähintään 65 h-m².

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 4.12.2017 (87 §, 88 §, 86 §) vuokrata tontit 36265/1, 2 ja 3 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2017 - 30.11.2018. Tiimipäällikkö päätti 30.3.2021 (53 §, 52 §, 51 §) vuokrata tontit uudelleen lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2021 - 31.3.2022.

Tiimipäällikkö jatkoi 12.5.2022 (93 §, 94 §, 92 §) tonttien 36265/1, 2 ja 3 lyhytaikaisia vuokrauksia rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2022 - 30.4.2023. Samalla tiimipäällikkö päätti tarkistaa vähäisesti ehtoja muun ohella seuraavasti:

- Tonttien 36265/1-3 alueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja ja valtion tukemia lyhyen korkotuen (10 v) vuokra-asuntoja siten, että tonteille 36265/1-3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta n. 44 % toteutetaan omistusasumisena ja n. 56 % lyhyen korkotuen vuokra-asumisena. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille. Perheasuntoja tulee toteuttaa vähintään vuokralaisen 16.3.2022 lähettämän suunnitelman mukaisesti eli omistusasuntojen asuinhuoneistoalasta perheasuntoja on n. 41 % ja vuokra-asuntojen n. 37 %. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m². Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida monipuolinen asuntojakauma.

Todetaan, että em. lyhytaikaiset vuokraukset rakennusluvan hakemista varten on tehty As Oy Harjannetie 22:n, As Oy Harjannetie 24:n ja As Oy Bysantinkuja 5:n nimiin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan tontit 36265/1-3 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin 1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 400 k-m². Tontin 2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 500 k-m². Tontin 3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 200 k-m².

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.9.2017 (87 §) tontteja 36265/1-3 koskevan poikkeamishakemuksen, jossa muun ohella kerrosalan enimmäismäärään sallittiin 20 % ylitys.

**Tonttipäällikkö**

Viikinmäen Aleksanteri Nevskin kadun alueelle on tullaan laatimaan asemakaavan muutos, jota on tarkoitus laajentaa myös nykyisten kaavatonttien 36265/1-3 alueelle. Kaavoituksen myötä rakennusoikeuden määrä mahdollisesti kasvaa po. tonteilla. Kaavoitus kestää arviolta noin kolme vuotta.

Hankkeen tilanne

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän poikkeamispäätöksen jälkeen tontit 36265/1-3 vuokrattiin lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2017 - 30.11.2018. Vuokraukset eivät johtaneet rakennuslupavaiheeseen muun muassa syystä, että rakentamisen huippusuhdanne ajoittui mainitulle ajankohdalle, mikä vaikutti urakatarjousten hintatasoon.

Tontit vuokrattiin uudelleen lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2021–31.3.2022. Vuokraukset eivät johtaneet edelleenkaan rakennuslupavaiheeseen, sillä tonttien suunnittelu osoittautui haastavaksi.

Lyhytaikaisia vuokrauksia jatkettiin ajalle 1.5.2022 – 30.4.2023. Tonteille laadittiin uudet suunnitelmat, jotka olisivat edellyttäneet toista poikkeamispäätöstä.

Korttelin 36265 suunnittelu on osoittautunut haastavaksi ja siitä on esitetty runsaasti vaihtoehtoisia suunnitelmia, jotka eivät ole osoittautuneet taloudellisesti toteuttamiskelpoisiksi. Suurten korkeuserojen takia kortteli on erittäin vaikea ja kaavan esittämä ratkaisu on hyvin pienimitakaavainen maastonmuotoihin nähden. Erityisesti pysäköinnin järjestely on osoittautunut ongelmalliseksi mm. siksi, että katuliittymä Bysantininkujan päässä on noin kolme metriä (eli n. kerroksen verran) kaavan ja liitesuunnitelman mukaista korkeammalla, mikä muuttaa rakenteellisen pysäköinnin suunnittelutilanteen kokonaan toiseksi.

Koska po. tontit on tarkoitus kaavoittaa uudelleen, ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa lyhytaikaisia vuokrauksia rakennusluvan hakemista varten, vaan tontit varataan uudelleen. Varauksensaajat ovat edistäneet tonttien rakentamista aktiivisesti ja latineet tonteille viitesuunnitelmat. Viitesuunnitelmat poikkeavat kuitenkin merkittävästi nykyisestä kaavaratkaisusta ja uudelle poikkeamispäätökselle ei ole edellytyksiä. Tonteille tulee siten laatia uusi asemakaava, jotta hankkeet saadaan toteutettua.

Tonttien uudelleen varaaminen**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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



22.08.2023

Tonttipäällikkö

Alkuperäinen tontinvaraus on tehty jo vuonna 2017. Tämän jälkeen tonteille on haettu ja myönnetty poikkeamis päätös asemakaavaan, jonka myötä rakennusoikeuden määrä kasvoi. Tontit on nyt tarkoitus kaavoittaa uudelleen. Kaavoitus tulee kestäväksi useita vuosia. Muun muassa edellä mainituin perustein kaupunki pitää perusteltuna, että tontinvarausehdot päivitetään vastaamaan ajantasaisia tontinvarausehtoja nyt tonttien uudelleen varaamisen yhteydessä.

Hakijat pyytävät 30.6.2023 päivätyllä sähköpostilla tonttien varaamista yksin IVH Asunnot Oy:n nimiin. Investors House Oyj omistaa IVH Asunnot Oy:n koko osakekannan. Tontit 36265/1-3 varataan uudelleen yksin IVH Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2782432-5) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka.

e-House Oy on vahvistanut 17.8.2023 sähköpostilla, ettei se ole enää mukana kehittämässä ko. tonteille toteuttavaa hanketta ja ei siten ole varauksensaaja.

Varausalueelle tulee toteuttaa yhteenlasketusta asuinrakennusoikeudesta noin 50 % sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja noin 50 % valtion tukemia lyhyen korkotuen (10 v) vuokra-asuntoja.

Varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m². Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettava puut (15.10.2021)”.

Tämän varauspäätöksen ehdot korvaavat aikaisempien varaus- ja vuokrauspäätösten mukaiset ehdot.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti.

Kaavatonttien 36265/1-3 tai niistä muodostettavien tonttien vuokramäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



22.08.2023

Tonttipäällikkö

puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti siirtää 4.4.2023 (197 §) hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle päällikölle seuraavasti: Tonttipäällikkö päättää hankekooltaan yli 3 000 kerrosneliömetrin suuruisen asuntonttien varaamisesta, mikäli varattava tontti on kertaalleen kuulutettu yleisesti haettavaksi tai kilpailuun eikä tontille ole löydetty varauksensaajaa tai tontti on ollut varattuna, mutta varauksensaaja on luopunut varauksesta. Tonttipäällikkö päättää asuntonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi aikaa kuin 1 vuodeksi. Tonttipäällikkö päättää kaupunginhallituksen päättämien tonttivarausehtojen tarkistamisista.

Maankäyttöjohtaja päätti siirtää 2.6.2017 (8 §) hallintosäännön 16 luvun 5 § 1 momentin 4 a kohdan toimivallan koskien kiinteistöjen varauksia tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää hankekooltaan enintään 3 000 kerrosneliömetrin suuruisen asuntonttien varaamisesta, mikäli varattava tontti on kertaalleen kuulutettu yleisesti haettavaksi tai kilpailuun, eikä tontille ole löydetty varauksensaajaa tai tontti on ollut varattuna, mutta varauksensaaja on luopunut varauksesta.

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



22.08.2023

Tonttipäällikkö

täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Maka/Make

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/tontit

Kymp/Maka/Aska

Kaupunginkanslia/TASO



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 35 §.

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

8 (8)

22.08.2023

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.08.2023.