



§ 312

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi Sweco PM Oy:lle ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten sekä myyntiperiaatteiden määrittäminen (Kulosaari, tontti 42054/5)

HEL 2022-011910 T 10 01 01 00

Kyösti Kallion tie 4c

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Sweco PM Oy:lle (Y-tunnus 2635438-4) Kulosaaresta tontin 42054/5 ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 42054/5 (pinta-ala 963 m², rakennusoikeus 1 500 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, mikäli kaupunginhallitus varaa tontin kohdan A mukaisesti, että kaupunki vuokraa osto-oikeuksin tontin (AK) 42054/5 ryhmärakennuttajien myöhemmin perustamalle asunto-osakeyhtiölle ja että osto-oikeutta käytettäessä kaupunki myy tontin vähintään 2 700 000 euron kauppahinnasta noudattaen liitteenä 6 olevia myyntiperiaatteita.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön myymään tontin (AK) 42054/5 tai siitä muodostettavan tontin liitteen 6 myyntiperiaatteiden mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



Liitteet

1	Varausaluekartta
2	Sijaintikartta
3	Erytyiset varausehdot
4	Tonttien yleiset varausehdot
5	Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
6	Myyntiperiaatteet
7	Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Maka/Make/MVJ
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Kulosaaresta tontin (AK) 42054/5 varaamista Sweco PM Oy:lle (Y-tunnus 2635438-4) ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka. Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaaraioitteisia omistusasuntoja ryhmärakennuttamishankkeena.

Tonttia esitetään varattavaksi Sweco PM Oy:lle ryhmärakennuttamisen edistämiseksi aikaisemman tontin sijaan. Sweco luopui tontinvarauksesta Kruunuvuorenrannassa, jossa ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen korttelin rakentamisen vaatimassa aikataulussa.

Tontti tullaan luovuttamaan markkina-arvoon vuokraamalla ostooikeuksin.

Esittelijän perustelut



Hakemus

Saraco D&M Oy on 26.8.2021 päivätyssä hakemuksessa pyytänyt Stansvikinkallion alueelta kaavatontin 49341/1 määräalan (rakennusoi-
keus 2 700 k-m²) varaamista ryhmärakennuttamiseen ja asuntohank-
keiden suunnittelua varten. Stansvikinkallion asemakaavan uudellee-
narvioinnin vuoksi varausta tontille 49341/1 ei voitu edistää vaan sen
sijaan tonttia kartoitettiin toisaalta.

Kaupunki ja Sweco PM Oy (aiemmin Saraco D&M Oy) ovat neuvottelu-
jen tuloksena todenneet, että Kulosaaresta tontti (AK) 42054/5 sovel-
tuisi heidän ryhmärakennuttamishankkeelleen.

Todetaan, että Saraco D&M Oy on lakannut toimimasta 31.8.2021 su-
lauduttuaan yrityskaupan myötä Sweco PM Oy:öön. Tästä syystä va-
rausta esitetään Sweco PM Oy:lle Saraco D&M Oy:n sijasta.

Hakemus on liitteenä 7.

Taustaa

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 (konsor-
tio) 31.12.2020 saakka.

Varaus perustui kiinteistöviraston tonttiosaston 15.4.2016 - 13.6.2016
järjestämään Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti I:n kortteleita 49273
ja 49274 koskevaan hakumenettelyyn yleisen varauskierroksen yhtey-
dessä.

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

- Varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi varauk-
sensaajien yhteistyönä. Varauksensaajien on toteutettava kaikki va-
ratut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Ryhmärakennuttamiseen varattavat Hitas-ehdoin toteutettavat tontit
toteutetaan Hitas II –ehdoin.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa tontin 49273/6 varausta Sa-
raco D&M Oy:lle 31.12.2021 saakka muutoin entisin ehdoin.

Asuntotontit -tiimin päällikkö päätti 14.2.2020 (35 §) tarkistaa tontin
49273/6 varausta siten, että ryhmärakennuttamishankkeena toteutetta-
va tontti 49273/6 voidaan toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoittei-
sena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja.



Varauksensaajan ponnistelusta huolimatta ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen. Jotta korttelin 49273 rakentamiselle ei aiheudu lisävii- västyksiä, Saraco luopui tontin 49273/6 varauksesta elokuussa 2021. Tontista 49273/6 luopumisen yhteydessä tontti-yksikkö ja Saraco sopi- vat, että Saracolle esitetään varattavaksi korvaava tontti Stansvikinkal- liosta ryhmärakennuttamista varten. Stansvikinkallion asemakaavan uudelleenarvioinnin vuoksi varausta ei kuitenkaan voitu edistää. Tästä syystä korvaavaa tonttia lähdettiin kartoittamaan toisaalta.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Hanke tulee toteuttaa ryhmärakennuttamisena.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Ryhmärakennuttamisessa ei noudateta perheasunto- ja keskipinta- alavaatimuksia.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro	12544
Asemakaava tullut voimaan	3.11.2021
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Kyösti Kallion tie 4c
Tontin nro	42054/5
Kiinteistötunnus	91-42-54-5
Pinta-ala	963 m ²
Rakennusoikeus	1 500 k-m ²

Kulosaareen Kyösti Kalliontie 2 A:han on laadittu asemakaavan muutos nro 12544. Asemakaavan muutos koskee korttelia 42054 sekä katu- ja puistoaluetta. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.5.2020 ja saanut lainvoiman 3.11.2021.

Kaava-alueella sijaitsee myös asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuu- luva tontti (AK) 42054/5. Tontin rakennusoikeus on 1 500 k-m². Tontille saa rakentaa yhden 6-kerroksisen rakennuksen. Pysäköinti on osoitettu pihakannen alle.

Tontille on laadittu tonttijako ja tonttijaon muutos nro 13850 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 23.6.2022. Tontin pinta-ala on 963 m² ja osoite on Kyösti Kallion tie 4c.

Tontin varaaminen



Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa on esitetty kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet. Tavoite 6 on asuntorakentamisen kehittäminen, jossa esitetään muun ohella asukaslähtöistä rakentamista ja rakennuttamista, kuten ryhmärakennuttamista.

Sweco PM Oy on luopunut tontinvarauksesta Kruunuvuorenrannassa, koska ryhmärakennuttamisryhmää ei saatu täyteen korttelin rakentamisen vaatimassa ajassa. Kaupunki haluaa edelleen edistää ryhmärakennuttamista. Tontit-yksikkö pitää kohtuullisena korvaavan tontin varaamista hanketta varten.

Edellä mainituin perustein Sweco PM Oy:lle esitetään varattavaksi tontti 42054/5 ryhmärakennuttamisen mahdollistamiseksi.

Varattavaksi esittävän tontin asuinrakennusoikeus on noin puolet Kruunuvuorenrannan tontin 49273/6 rakennusoikeudesta. Ryhmärakennuttamishankkeen toteutumisesta edesauttaa maltillisempi rakennusoikeuden määrä sekä se, ettei tontin kaavaratkaisussa ole esim. rakenteellisia yhteneväisyyksiä viereisiin tontteihin. Näin ollen myös rakentamisen aikataulu on joustavampi.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatettaisiin po. tonttia koskevia erityisiä varausehtoja ja kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tonttien myöhempi luovuttaminen



Nyt varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

Asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten kohdan 3.2 mukaan tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin muun muassa seuraavin perustein:

- Tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavan muutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua.
- Tontin myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tontin myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.
- Erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit.

Tontti 42054/5 sijaitsee Kulosaaren keskustassa, jonne on laadittu 3.11.2021 lainvoiman saanut asemakaavan muutos nro 12544. Kyseessä on uusi tontti, joka on muodostettu puistoalueesta ja tonttien osista. Kaupunki on ostanut yksityisessä omistuksessa olleen määrällään tontista ja tontti on nykyisin kokonaan kaupungin omistuksessa. Tontti sijaitsee jo rakennetulla alueella, jonne on kaavamutoksella saatu täydennysrakentamista. Tontin luovuttaminen vuokraamalla osto-oikeuksin on perustelua, koska tontti sijaitsee arvokkaalla alueella. Tontti on myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavamutoksenmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Alueella on myös paljon yksityistä maanomistusta. Tontin luovuttaminen vuokraamalla osto-oikeuksin ei siten vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä siten johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Tontti esitetään varattavaksi sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, joten edellä mainituin perustein tontin luovuttamista vuokraamalla osto-oikeuksin voidaan pitää perusteltuna.

Tontti tullaan luovuttamaan neuvottelujen perusteella ja markkina-arvoon perustuen. Tontin markkina-arvoisuus on vahvistettu puolueettoman arvioijan laatimalla erillisellä selvityksellä.

Tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin rakennusoikeuden markkina-arvosta (CBRE Finland Oy, 30.11.2022 ja Catella Property Oy, 14.11.2022). Ottaen huomioon mainittu arvio-



lausunto sekä varauksensaajan kanssa käydyt neuvottelut, tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi esitetään 1 800 euroa / k-m².

Tontin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tullaan noudattamaan vuokrauksen ajankohtana voimassa olevia vuokrausperiaatteita. Tontin alkuvuosisivuokra määräytyy seuraavasti: 1 500 k-m² x 1 800 euroa/k-m² x 4 %/3,5 % ilman mahdollisia rakennusoikeuden yksikköhintaa koskevia tarkistuksia.

Vuokran perusteena olevan rakennusoikeuden yksikköhintaa (1 800 euroa/k-m²) tarkistetaan kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksestä 12 kuukauden kuluttua seuraavan kuukauden 1. päivästä lähtien sen nykyarvon säilyttämiseksi (3) kolmen prosentin suuruisella vuotuisella korolla pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamiseen saakka.

Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaisesti osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta. Mikäli osto-oikeutta käytetään, myy kaupunki tontin ainoastaan ryhmärakennuttajien perustamalle asunto-osakeyhtiölle.

Tontin kauppahinta ilman mahdollisia tarkistuksia olisi yhteensä 2 700 000 euroa (1 500 k-m² x 1 800 euroa/k-m²).

Kauppahintaa tarkistetaan kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksestä 12 kuukauden kuluttua seuraavan kuukauden 1. päivästä lähtien sen nykyarvon säilyttämiseksi kolmen (3) prosentin suuruisella vuotuisella korolla kaupan tekemiseen asti siten, että kauppahinnan korotus lasketaan kaupantekokuukauden loppuun ja korotus pyöristetään lähimpään 1 000 euroon.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa vuokraa/lisäkauppahintaa.

Vuokraa/kauppahintaa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen rakentamisen.

Muilta osin tontin tai siitä muodostettavan tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.



Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Varausalueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja tontin lopullinen luovuttaminen edellyttää varausalueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Kaupunginhallitus vahvisti 18.9.2017 (865 §) kaupunkiympäristölautakunnalle hallintosäännön 16 luvun 1 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivalan rajat seuraavasti: kaupunkiympäristölautakunta tai sen määräämä viranomainen päättää kiinteistöjen tai rakennusten myynneistä tai vaihdossa luovuttamisesta, kun sopimuksen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa (hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohta).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/Maka/Make/MVJ
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti



30.05.2023

Asia/13

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kaupunginkanslia/TASO
Kymp/Maka/Make/Tontit