



19.06.2018

Kokousaika 19.06.2018 15:30 - 17:18

Kokouspaikka Lonna

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni

apulaispormestari
läsnä § 350-353, saapui klo 16:30
varapuheenjohtaja

Rautava, Risto
Heinäluoma, Eveliina
Hernberg, Kaisa
Hyttinen, Nuutti
Kaleva, Atte
Kivelä, Mai
Lovén, Jape
Rantanen, Tuomas
Rissanen, Laura
Soininvaara, Osmo
Enroth, Matti

varajäsen

Muut

Aho, Mikko
Hyvärinen, Silja
Saarinen, Raimo K
Luomanen, Jussi

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
hallintojohtaja
maankäyttöjohtaja
kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-
päällikkö

Manninen, Rikhard
Patrikainen, Esko
Piimies, Marja
Putkonen, Reetta
Mäntymäki, Heikki
Montell, Kristina
Sulkkö, Katja
Lehtiö, Pasi

yleiskaavapäällikkö
vs. tonttipäällikkö
asemakaavapäällikkö
liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö
viestintäpäällikkö
vs. yksikön päällikkö
hallintosihteeri
vs. yksikön päällikkö

Pasuri, Miia

asiantuntija
läsnä § 351
tiimipäällikkö
asiantuntija
läsnä § 349

Pulkka, Perttu

arkkitehti
asiantuntija



19.06.2018

läsnä § 351

Puheenjohtaja

Risto Rautava
Anni Sinnemäki

347-349 §
apulaispormestari
350-353 §

Esittelijät

Mikko Aho

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
347-353 §

Pöytäkirjanpitäjä

Katja Sulkko

hallintosihteeri
347-353 §



19.06.2018

§	Asia	
347	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
348	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määräämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021
349	Asia/5	Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten
350	Asia/2	Ilmoitusasiat
351	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten myymisestä uudisrakentamista varten (Kallio, Siltasaari, tontit 11306/8 ja 11307/7)
352	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamisesta Puotilasta Lumo Kodit Oy:lle, vuokraus- ja myyntiperusteiden määrääminen ja osakkeiden myyminen (Vartiokylä, Puotilan ostoskeskus, tontit 45205/5 ja 6)
353	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 7.6.–13.6.2018 tekemien päätösten seuraaminen



§ 347

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Jape Lovénin ja varatarkastajaksi jäsen Osmo Soininvaaran.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 348

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrauserusteiden määrittämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suurmettä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä nro 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2075 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään jäljempänä mainitun luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä jäljempänä mainituin periaattein:

1



19.06.2018

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/ k-m ² (ind. 100)	Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo euroa/ k-m ² (ind. 1944)
4. Kamppi	Kerrostalo	42	816
13. Etu-Töölö	Kerrostalo	42	816
14. Taka-Töölö	Kerrostalo	38	739
16. Ruskeasu	Kerrostalo	31	603
21. Hermann	Kerrostalo	29	564
22. Vallila	Kerrostalo	29	564
23. Toukola	Kerrostalo	27	525
23. Toukola	Rivitalo	30	583
23. Toukola	Paritalo	34	661
23. Toukola	Omakotitalo	37	719
24. Kumpula	Kerrostalo	27	525
24. Kumpula	Rivitalo	30	583
24. Kumpula	Paritalo	34	661
24. Kumpula	Omakotitalo	37	719
25. Käpylä	Kerrostalo	27	525
25. Käpylä	Rivitalo	30	583
25. Käpylä	Paritalo	34	661
25. Käpylä	Omakotitalo	37	719
26. Koskela	Kerrostalo	24	467
26. Koskela	Rivitalo	27	525
26. Koskela	Paritalo	31	603
26. Koskela	Omakotitalo	33	642
28. Oulunkylä	Rivitalo	28	544
28. Oulunkylä	Paritalo	29	564
28. Oulunkylä	Omakotitalo	29	564
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalo	22	428
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalo	30	583
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalo	31	603
29. Haaga, Etelä- Haaga	Kerrostalo	25	486
29. Haaga, Etelä- Haaga	Rivitalo	29	564
29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka	Kerrostalo	23	447



30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Kerrostalotontit	30	583
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Rivitalotontit	33	642
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalotontit	28	544
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Rivitalotontit	32	622
33. Kaarela	Kerrostalotontit	17	330
33. Kaarela	Rivitalotontit	22	428
39. Tapaninkylä	Paritalotontit	26	505
39. Tapaninkylä	Omakotitalotontit	28	544
41. Suurmetsä	Omakotitalotontit	26	505
43. Herttoniemi	Kerrostalotontit	24	467
43. Herttoniemi	Rivitalotontit	27	525
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Rivitalotontit	23	447
46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	23	447
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Kerrostalotontit	21	408
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Rivitalotontit	26	505
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Paritalotontit	27	525
Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki	Omakotitalotontit	30	583

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista noudattaen ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämin liitteestä nro 5 ilmenevin poikkeuksin ja muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.



Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kolmannen esityksen kokouksen toisena asiana.

Palautusehdotus:

Mai Kivelä: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan kaksi prosenttia tontin laskennallisesta arvosta neljän prosentin sijaan. Näin päätettäessä myös aiempien maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.

Mai Kivelän palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot



Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Miia Pasuri, Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset
- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot
- 4 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 5 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 6 Muistio asukastilaisuudesta, Hermannin ja Vallilan
- 7 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 8 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suurmetsä
- 9 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 10 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Ruskeasu
- 11 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 1
- 12 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 2
- 13 Maanvuokrasopimuslomake
- 14 Maanomistajan suostumus (maalaiset rakenteet)
- 15 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla
- 16 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Helsingissä päättyi vuonna 2015 noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuonna 2010 noin 100 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näitä ennen sopimuksia päättyi merkittävässä määrin 2000-luvun vaihteissa.

Vuosina 2020-2021 päättyy yhteensä noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Kampin (1 kpl),



Etu-Töölön (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (11 kpl), Vallilan (6 kpl), Toukolan (100 kpl), Kumpulan (142 kpl), Käpylän (201 kpl), Koskelan (128 kpl), Oulunkylän (16 kpl), Haagan (17 kpl), Munkkiniemen (28 kpl), Kaarelan (19 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Suurmetsän (1 kpl), Herttoniemen (23 kpl), Vartiokylän (25 kpl) ja Pitäjänmäen (48 kpl) kaupunginosissa.

Valtaosa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Lisäksi sopimus uusitaan merkittävällä määrällä kerrostalotontteja. Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020-2021, on liitteenä 1. Luettelosta ilmenevät tonttien perustiedot.

Vuosina 2020 ja 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2020 ja 2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelussa vuoden 2016 lopussa, jolloin tonttien vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista ja vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista.

Vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa tonttien vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta ja selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Lisäksi kirjeessä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista. Kirjeellä varattiin lisäksi tilaisuus tonttien vuokralaisille esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä vastaanotettiin noin 180 tontin vuokralaisilta ja yhdeltä yhdistykseltä (Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry). Noin 5 mielipidettä tuli Pitäjänmäen alueelta, 3 mielipidettä Munkkiniemen alueelta, 1 mielipide Vallilan alueelta ja 1 mielipide Hermannin alueelta. Kaikki muut mielipiteet saapuivat Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja vastaukset niihin on läpikäyty liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla.

Alkuvuodesta 2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu järjesti seitsemän kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin vastasivat maaomaisuuden kehittäminen tontit-palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa



kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat tämän esityksen liitteenä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin muun muassa vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, lehti-ilmoituksilla ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun internet-sivuilla.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on yhteydessä vuokralaisiin.

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisten perusteista (vuokra-aika ja vuokranmäärittelyperiaatteet) päättää kaupunginvaltuusto. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrauserusteet. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tavoitteena on, että 1.1.2020 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuosien 2018 ja 2019 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2020 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2020.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat keskeiset periaatteet yleisesti

Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esim. vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonke-



hityksestä ja nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovatkin jääneet monilta osin marginaalisiksi. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut ns. siirtymäaikamenettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ($k\text{-m}^2$) \times rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/ $k\text{-m}^2$, indeksi100 hinta) \times elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokrausmenettely on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuosina 2020-2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperusteet

Yleistä

Vuosina 2020-2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään nyt vahvistettaviksi vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on vuokrausperuste-esityksen valmistelun tueksi teettänyt kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on laatinut Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo.

Nyt esitettävät alla tarkemmin selostettavat vuokrausperustehinnat alitavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.



Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

Vuokrausperuste-esityksen valmistelun yhteydessä on selvitetty vertailutiedoiksi myös kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin. Myös käytössä olevien vertailutietojen osalta voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskoh-teissa käytetyn tason.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra pyritään määrittämään alueellisesti noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Pyrkimyksenä on kuitenkin, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Vertailutiedot sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteinä 3 ja 4.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia nro 18), että asuntotonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupunkien alhaisempia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. 4 %:n ja myös 5- 6 %:n tuottovaatimus on myös hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Huomion arvoista on, että kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää po. tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei perittäisi tonttien arvioitavissa olevista käy-vistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuok-



rausperusteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonekehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on merkittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi.

Tuottotavoitteen kohtuullisuuteen ja muihin seikkoihin on otettu tarkemmin kantaa liitteenä nro 2 olevassa perustelumuiiossa.

Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010 ja 2015.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytännönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan, mm. koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Edellä mainitut arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on myös esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1944.



19.06.2018

Alla olevasta taulukosta ilmenee myös alueille esitettävien vuokrausperusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 1944 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/k-m ² (ind.100)	Euroa/k-m ² (ind. 1944)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa (euroa/m ² /kk)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta (euroa/m ² /kk)
4. Kamppi	Kerrostalotontit	42	816	1,63	3,27
13. Etu-Töölö	Kerrostalotontit	42	816	1,63	3,27
14. Taka-Töölö	Kerrostalotontit	38	739	1,48	2,95
16. Ruskeasuo	Kerrostalotontit	31	603	1,21	2,41
21. Hermannin	Kerrostalotontit	29	564	1,13	2,26
22. Vallila	Kerrostalotontit	29	564	1,13	2,26
23. Toukola	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
23. Toukola	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
23. Toukola	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
23. Toukola	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
24. Kumpula	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
24. Kumpula	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
24. Kumpula	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
24. Kumpula	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
25. Käpylä	Kerrostalotontit	27	525	1,05	2,10
25. Käpylä	Rivitalotontit	30	583	1,17	2,33
25. Käpylä	Paritalotontit	34	661	1,32	2,64
25. Käpylä	Omakotitalotontit	37	719	1,44	2,88
26. Koskela	Kerrostalotontit	24	467	0,93	1,87
26. Koskela	Rivitalotontit	27	525	1,05	2,10
26. Koskela	Paritalotontit	31	603	1,21	2,41
26. Koskela	Omakotitalotontit	33	642	1,28	2,57
28. Oulunkylä	Rivitalotontit	28	544	1,09	2,18
28. Oulunkylä	Paritalotontit	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä	Omakotitalotontit	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalotontit	22	428	0,86	1,71
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalotontit	30	583	1,17	2,33
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalotontit	31	603	1,21	2,41



29. Haaga, Etelä-Haaga	Kerrostalo-	25	486	0,97	1,94
29. Haaga, Etelä-Haaga	Rivitalo-	29	564	1,13	2,26
29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka	Kerrostalo-	23	447	0,89	1,79
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Kerrostalo-	30	583	1,17	2,33
30. Munkkiniemi, Munkkivuori	Rivitalo-	33	642	1,28	2,57
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Kerrostalo-	28	544	1,09	2,18
30. Munkkiniemi, Niemenmäki	Rivitalo-	32	622	1,24	2,49
33. Kaarela	Kerrostalo-	17	330	0,66	1,32
33. Kaarela	Rivitalo-	22	428	0,86	1,71
39. Tapaninkylä	Paritalo-	26	505	1,01	2,02
39. Tapaninkylä	Omakotitalo-	28	544	1,09	2,18
41. Suurmetsä	Omakotitalo-	26	505	1,01	2,02
43. Herttoniemi	Kerrostalo-	24	467	0,93	1,87
43. Herttoniemi	Rivitalo-	27	525	1,05	2,10
43. Herttoniemi, Roihuvuori	Kerrostalo-	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä	Kerrostalo-	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä	Rivitalo-	23	447	0,89	1,79
46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki	Kerrostalo-	23	447	0,89	1,79
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Kerrostalo-	21	408	0,82	1,63
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Rivitalo-	26	505	1,01	2,02
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Paritalo-	27	525	1,05	2,10
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitäjänmäki	Omakotitalo-	30	583	1,17	2,33

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: (e/k-m² (ind.100) x 4 % x indeksi 1944:100 x 1,2):12

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokrausperustehinnaksi yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntonttien vuokrausperustehinnoista.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia



Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä kysymyksiä ja näkökohtia ovat muun muassa:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- että vuokratasoa ei voitaisi korottaa vuoden 2010 tasosta Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla
- että rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotonteilla pitäisi olla sama vuokrausperustehinta

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuihistiossa ja muissa esityksen liitteissä.

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin samaan aikaan nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitettyin sekä perustelumuihistiosta ilmenevin perustein esittelijä pitää nyt esitettyjä vuokrausperusteita kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Esittelijän laajemmat perustelut ilmenevät liitteenä 2 olevasta perustelumuihistiosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Miia Pasuri, Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset



- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot
- 4 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 5 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 6 Muistio asukastilaisuudesta, Hermannin ja Vallilan
- 7 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 8 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suur-
metsä
- 9 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 10 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-
Töölö ja Ruskeasuon
- 11 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela,
tilaisuus 1
- 12 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilai-
suus 2
- 13 Maanvuokrasopimuslomake
- 14 Maanomistajan suostumus (maanalaiset rakenteet)
- 15 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla
- 16 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide

Oheismateriaali

- 1 Mielipiteet, kaupunginosat 21-22
- 2 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)
- 7 Mielipiteitä kaupunginosasta 30
- 8 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 23 k., JulkL 24 § 1 mom 32 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 344



§ 349

Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen sekä kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamiseksi asuntohankkeita varten

HEL 2018-005647 T 10 01 01 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa liitteenä nro 1 olevan taulukon mukaisesti siitä ilmenevät tontit asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2020 tai 31.12.2021 saakka liitteestä nro 2 ilmeneville tahoille sekä liitteestä nro 2 ja sen alaliitteistä ilmenevin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan järjestämään liitteestä nro 2 ilmenevät ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt sekä kilpailut, päättämään niiden ehdoista sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat ja toteuttajat.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, etteivät liitteenä nro 5 olevan luettelon mukaisten hakijoiden hakemukset anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä seuraavan tontinvarauksen päättyneeksi: Helsingin kaupungin 10. kaupunginosasta (Kalasatama) Hoasille ja Alkuasunnoille (NAL-asunnot) varattu tontti 10652/1.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen kolmantena asiana.

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Miia Pasuri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



19.06.2018

Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 12.6.2018
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumistio 12.6.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2016 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntotuotantotoimiston (nyk. Helsingin kaupunki asuntotuotanto, jäljempänä Att) AM-ohjelman mukainen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 21 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 580 000 k-m². Varuskanta vastaa näin ollen laskennallisesti lähes viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varuskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 30 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 48 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.



Asuntotuotannolle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja yhteensä noin 5 700 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle neljän vuoden asuntotuotannon tuotantoa. Koko tontinvarauskannasta asuntotuotannolle on varattuna tällä hetkellä noin 27 %.

Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 4 780 asunnon rakentamista varten, eli noin 8 800 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 387 690 k-m². Tonteista noin 1 557 asuntoa vastaava määrä (noin 125 710 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 810 asuntoa vastaava määrä (noin 147 800 k-m²) Att:lle ja noin 1 413 asuntoa vastaava määrä (noin 114 180 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 34 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 66 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 51 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 49 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 86 %.

Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti noin 1,1 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja noin 8 800 asukkaalle. Asuntojen määrä ylittää hieman vuotuisen asuntotuotantotavoitteen, mutta toisaalta on syytä huomata, että osalle tonteista päästään todennäköisesti rakentamaan vasta varausajan loppupuolella eli lähes kolmen vuoden kuluttua. Nyt käsiteltävien tontinvarauksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 26 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,97 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaisi tällöin noin kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja lähes 48 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys ottaa huomioon AM-ohjelman mukaan määräytyvän rahoitus- ja hallintamuotojakauman (prosenttisuhteilla 25-30-45). Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta



noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon laskeaan mukaan myös opiskelija- ja nuorisoasuminen.

Tontinvarausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmatiimin sekä asemakaavoitus-palvelun alueyksiköiden tiimien kanssa. Tontinvarauksista on neuvoteltu kaikkien varauksensaajiksi esitettävien kanssa. Varausesitys tukee asuntotuotannolle asetettujen määrällisten ja muiden tavoitteiden toteutumista.

Esittelijän perustelut

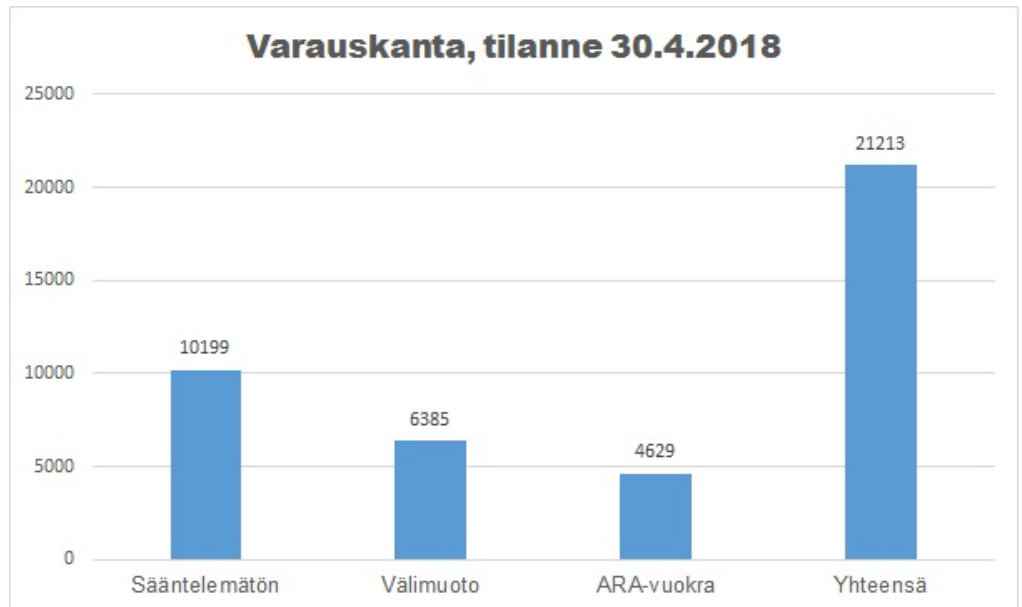
Lyhyt katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen

Kaupunginvaltuusto päätti kesäkuussa 2016 hyväksyä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelman mukaan asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 6 000 asunnon vuotuinen asuntotuotanto, josta 4 320 asuntoa toteutetaan kaupungin luovuttamille tonteille. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset asuntotuotannon määrä nostamiseen 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma määrittyy ohjelman mukaan siten, että 25 % asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (1 500 asuntoa, joista 300 opiskelija- ja 100 nuorisoasuntoja), 30 % ns. välimuodon asuntotuotantona (Hitas-, osaomistus- ja asumisoikeusasunnot, 1 800 asuntoa) ja 45 % vapaarahoitteista sääntelemättömää omistus- ja vuokra-asuntotuotantoa (2 700 asuntoa).

AM-ohjelmaan on lisäksi kirjattu, että mikäli välimuodon asuntoja on vuotuisesta toteumasta 30 % tai yli, tavoite nousee seuraavalle vuodelle automaattisesti 35 prosenttiin ja sääntelemättömien osuus laskee 40 prosenttiin.

Kaupungilla on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä noin 21 200 asunnon rakentamista varten, eli noin 1 580 000 k-m². Varuskanta vastaa näin ollen laskennallisesti lähes viiden vuoden kaupungin maalle toteutettavaa asuntotuotantotavoitetta (4 320 as/vuosi). Asuntoina laskettuna koko varuskannasta noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 30 % ns. välimuodon tuotantoon ja noin 48 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Koko kaupungin (kaikki varaukset) tontinvaraustilanne (30.4.2018) on esitetty asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamudoittain oheisessa taulukossa (lähde, talous- ja suunnitteluosasto, ATO-rekisteri):



Edellä mainitun perusteella voitaneen todeta, että tilanne tontinvarauskannan osalta on ainakin laskennallisesti tarkasteltuna varsin hyvä. Asuntotuotannon kannalta ongelmana kuitenkin on, että iso osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään kaavoituksen keskeneräisyyden, tonttien esirakentamisen tai kunnallistekniikan puuttumisen johdosta rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskannasta noin 52 % on tällä hetkellä kohtuuhintaista säänneltyä tuotantoa ja noin 48 % sääntelemätöntä tuotantoa. Jakauma noudattaa melko hyvin AM-ohjelman mukaisia tavoitteita säännellyn tuotannon määrän jäädessä hieman asetetuista tavoitteista. Tulevissa tontinvarauksissa säännellyn asuntotuotannon painottaminen onkin perusteltua nykyisen jakauman tasapainottamiseksi. Säännellyn asuntotuotannon painottaminen on perusteltua myös siitä syystä, että yksityiselle maalle toteutettavat hankkeet ovat pääasiassa sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Hitas-tuotantoa ei toteudu yksityiselle maalle lainkaan ja muutakin säänneltyä tuotantoa varsin vähän. Valtio puolestaan on sitoutunut omassa tontinluovutuksessaan myötävaikuttamaan siihen, että Ara-vuokra-asuntoja Helsingin seudulla rakennuttavan valtio-omistaisen toimijan asuntotuotantotavoitteet toteutuvat.

Tontinvarausten suhteen AM-ohjelman tavoitteena on pysyttää tontinvarauskanta tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla. Siten varattuna tulisi kulloinkin olla noin 17 280 asuntoa vastaava määrä tontteja. Vaikka varaustilanne onkin nyt hyvä, on rakentaminen vilkasta ja uusia kohteita lähtee rakenteille jatkuvasti. Lisävarausten tekeminen on asetettujen tavoitteiden ylläpitämiseksi perusteltua.

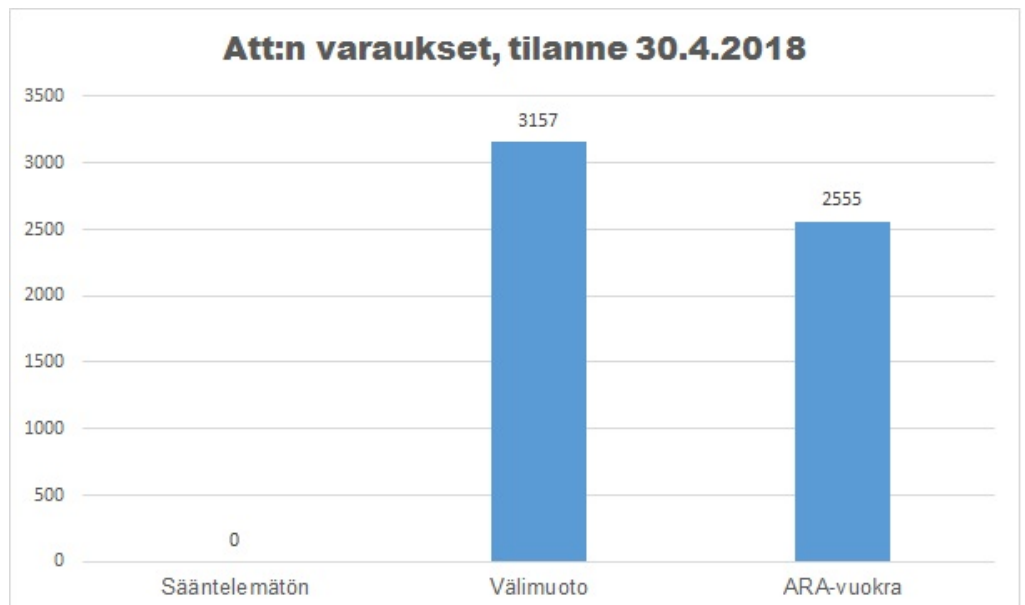


Att:n tontinvaraustilanne

Att:n AM-ohjelman mukainen vuotuinen tuotantotavoite on 1 500 asuntoa vuodessa, josta puolet, eli 750 asuntoa, tulisi toteuttaa valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona ja loput 750 asuntoa välimuodon tuotantona. Säätelämättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Att:lle on varattuna tällä hetkellä (tilanne 30.4.2018) tontteja yhteensä noin 5 700 asunnon rakentamista varten. Tämä vastaa laskennallisesti hieman alle neljän vuoden tuotantoa. Att:n tuotantotavoite 1 500 as/vuosi tarkoittaa sitä, että sen osuus kaupungin maalle toteutettavasta asuntotuotannosta tulisi olla noin 35 %. Koko tontinvarauskannasta asuntotuotannolle on varattuna tällä hetkellä noin 30 %, joka vastaa vajavaisesti asetettua tuotantotavoitetta.

Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että sen tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Att:n tontinvaraustilanne (30.4.2018) asuntomäärinä rahoitus- ja hallintamuodotain on esitetty oheisessa taulukossa (lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri):



Edellä esitetystä ilmenee, että Att:n tontinvaraustilanne on laskennallisesti tarkasteltuna yleisesti hyvä. Att:n kannalta ongelmana kuitenkin on, että osa varatuista tonteista ei ole nykyisellään rakentamiskelpoisia. Osa tontinvarauksista on myös ns. kumppanuuskaavoitushankkeita, jolloin tontinvarauksen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen välillä



kuluva aika voi venyä tavanomaista pidemmäksi. Mainitut seikat voivat vaikeuttaa Att:n lähivuosien tuotantotavoitteiden saavuttamista.

Att:n tontinvarauksista noin 45 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa varten ja loput 55 % välimuodon asuntotuotantoon. Att:lle ei ole tällä hetkellä varattuna sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja. Osa valtion tukemaan tuotantoon varattavista tonteista sijaitsee kumppanuuskaavoitusalueilla, jolloin tonttien ominaisuudet, rakentamiskelpoisuus ja soveltuvuus valtion tukemaan tuotantoon tulisi ottaa huomioon valittavassa kaavaratkaisussa.

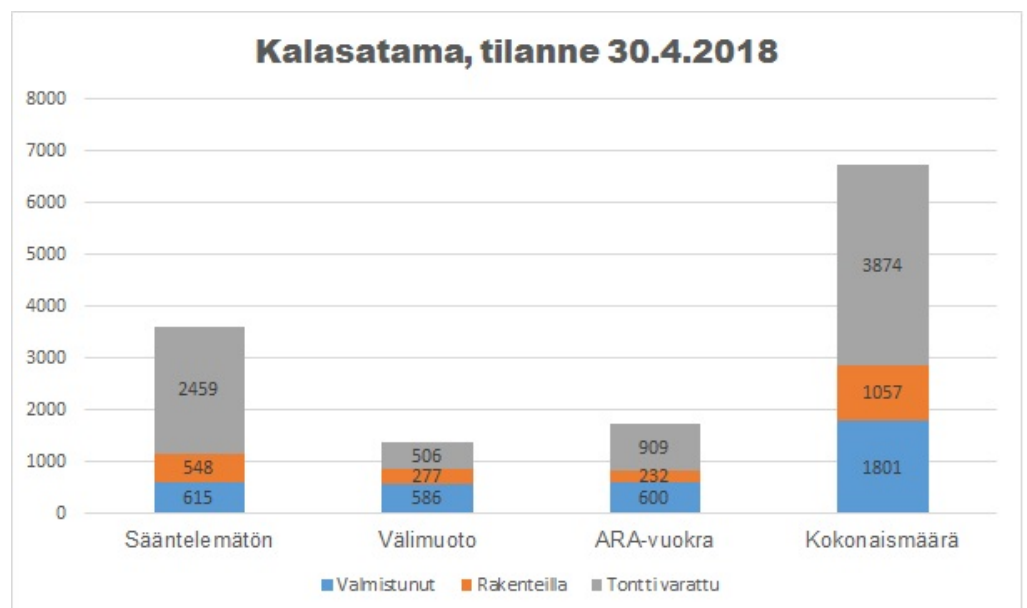
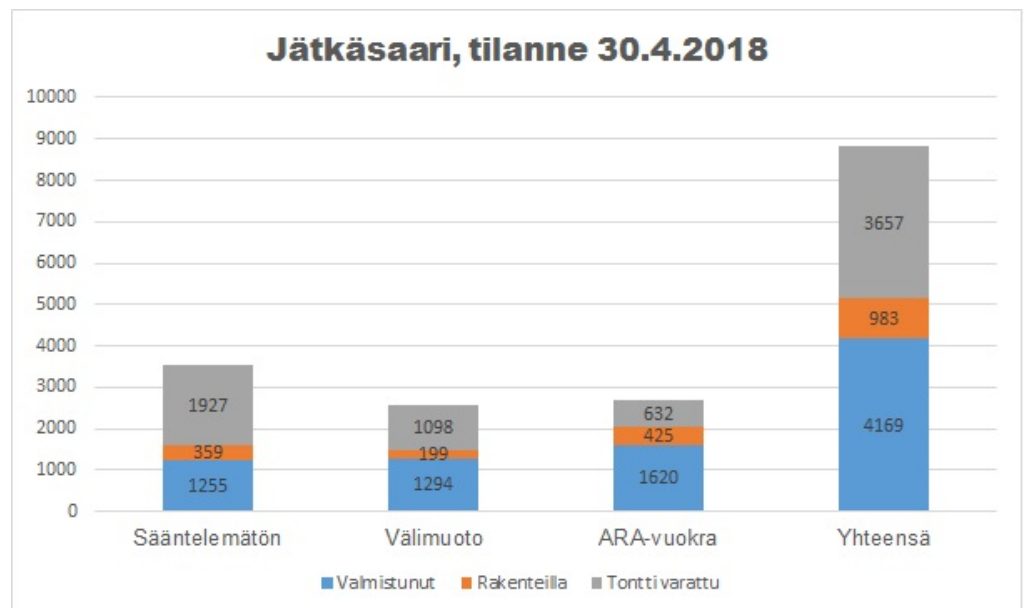
Keskeisten projektialueiden (Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Kuninkaankolmio) rahoitus- ja hallintamuotojakauma

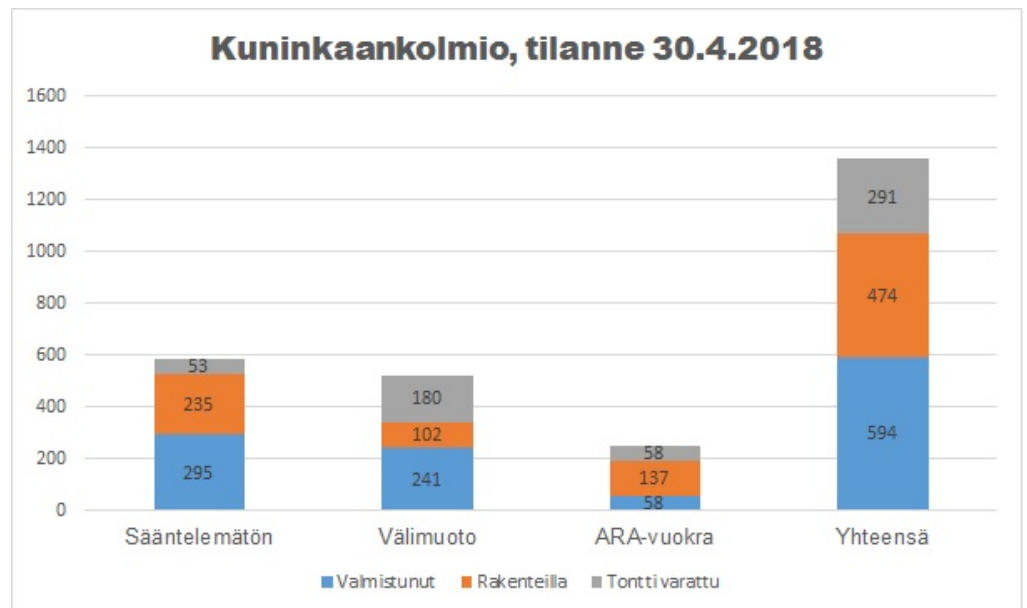
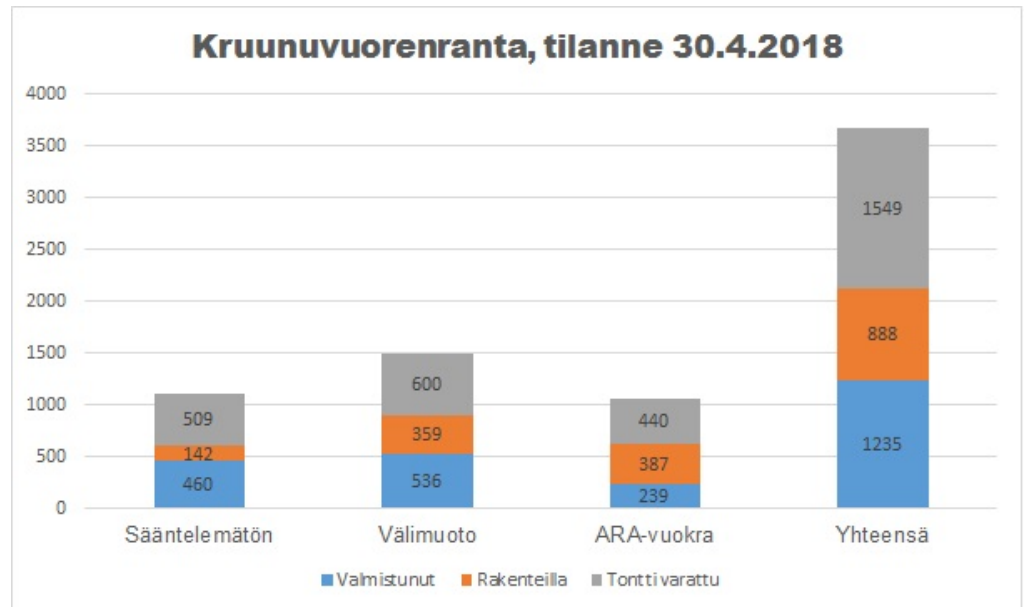
Länsisataman (Jätkäsaaren) ja Kalasataman alueilla on valmistunut yhteensä noin 6 000 asuntoa ja rakenteilla on noin 2 000 asuntoa. Kaupunki on varannut alueilta yhteensä noin 7 500 asunnon rakentamista vastaavan määrän (tilanne 30.4.2018). Kruunuvuorenrannasta on varattu tontteja noin 1 500 asunnon rakentamista varten. Kuninkaankolmion (Kuninkaantammi, Honkasuo) alueelta on varattu noin 290 asunnon tuotantoa vastaava määrä.

Jätkäsaaren projektialueella aloitusvaiheen tontinvaraukset ovat suuntautuneet voimakkaasti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon sekä välimuodon asuntotuotantoon. Alueen rakentuessa sääntelemättömän ja säännellyn tuotannon suhde on tasapainottunut, joskin säännelty tuotanto ja erityisesti valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on edelleen hieman korostunut AM-ohjelma tavoitteiden mukaisiin määriin nähden.

Kalasataman alueen tarkastelun osalta tulee huomioida, että alueen tilastossa näkyy edelleen Kalasataman keskuksen alueen tornitaloihin suunnitellut sääntelemättömät asunnot (noin 1000 asuntoa), jotka kuitenkin toteutuvat vaiheittain noin kymmenen vuoden aikana. Mikäli Kalasataman keskus jätetään tarkastelussa huomiotta, Kalasataman alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauma noudattelee säännellyn ja sääntelemättömän tuotannon suhteessa varsin hyvin AM-ohjelmassa asetettuja tavoitteita. Säännellyssä tuotannossa vuokra-asuntotuotannon määrä hieman ylittää ja välimuodon tuotannon määrä puolestaan alittaa AM-ohjelman tavoitteiden mukaiset määrät.

Alla on esitetty Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan sekä Kuninkaankolmion alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (tilanne 30.4.2018), kun huomioidaan alueiden jo valmistuneet ja rakenteilla olevat hankkeet sekä aloittamattomat tontinvaraukset (lähde, kaupunginkanslia, ATO-rekisteri).





Esitetyn perusteella voidaan todeta, että ko. alueiden rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa varsin hyvin nykyisin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita painottuen kuitenkin kohtuuhintaiseen säänneltyyn asuntotuotantoon ja siinä erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Kalasataman alueen kaavoituksessa ja tontinvarauksissa tulee jatkossa edelleen varmistaa, että alueelle luodaan edellytykset myös riittävälle valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle ja muulle kohtuuhintaiselle tuotannolle.



Jätkäsaarella tontinluovutus tulee jatkossa painottumaan ranta-alueille. Rantaan sijoittuvilla alueilla tontinvarausten pääpaino tulee todennäköisesti olemaan sääntelemättömässä tuotannossa. Tällöin suuri osa tonteista luovutettaneen myymällä projektialueiden kaupungilta vaatimien mittavien investointien kattamiseksi. Näin ollen Jätkäsaaren rahoitus- ja hallintamuotojakauma tulee lähivuosien aikana tasapainottumaan nykytilanteesta.

Tontinvarausesitys pääpiirteissään

Nyt käsiteltävä tontinvarausesitys koostuu (1) yleisen tonttihaun perusteella yksityisille rakennusalan toimijoille ja ryhmärakennuttajille varattavaksi esitettävistä tonteista, (2) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle varattavaksi esitettävistä tonteista sekä (3) tonteista, jotka esitetään luovutettavaksi erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

Tontteja esitetään varattavaksi seuraavista kaupunginosista ja alueilta:

- 10. Sörnäinen, Kalasatama
- 20. Länsisatama, Jätkäsaari
- 26. Koskela
- 29. Haaga
- 30. Munkkiniemi, Talinranta
- 33. Kaarela
- 38. Malmi
- 40. Suutarila
- 43. Herttoniemi
- 45. Vartiokylä
- 47. Mellunkylä
- 49. Laajasalo
- 54. Vuosaari

Tontinvarausesitys käsittää tontteja yhteensä noin 4 780 asunnon rakentamista varten, eli noin 8 800 asukkaalle. Varattavaksi esitettävien tonttien rakennusoikeus on yhteensä noin 387 000 k-m². Tonteista noin 1 557 asuntoa vastaava määrä (noin 125 710 k-m²) esitetään varattavaksi yksityisille rakennusalan toimijoille, noin 1 810 asuntoa vastaava määrä (noin 147 800 k-m²) Att:lle ja noin 1 413 asuntoa vastaava määrä (noin 114 180 k-m²) luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyillä. Näin ollen asuntojen lukumäärän mukaan määritettynä varausesityksen tonteista 38 % varattaisiin kaupungin asuntotuotannolle ja 62 % yksityisille toimijoille.

Tontinvarausesitys käsittää kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten varattavan Mellunmäen keskuksen eteläpuolisen alueen. Hankkeiden toteuttaminen alueella nykyi-



sen kaavan mukaisina on osoittautunut haastavaksi, joten kumppanuuskaavoituksella halutaan mahdollistaa toteutuskelpoisemman ratkaisun löytäminen kaavamuutoksen kautta. Alueelle kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan valtion tukemana opiskelijoille suunnattuna vuokra-asumisena. Alueen kumppanuuskaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös liiketilojen sekä julkisten ja yhteiskäyttöisten tilojen sijoittumista kaava-alueelle. Lisäksi kumppanuuskaavoitukseen asuntohankkeiden suunnittelua varten esitetään kahden korttelin varaumista Meri-Rastilasta Pohjavedenpuiston pohjoisosan alueelta. Alueen maasto ei ole rakennusteknisesti helppo, joten toteutuskelpoisen ratkaisun varmistamiseksi tonteille halutaan kiinnittää toteuttajat jo kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutetaan alueen vuokra-asuntovaltaisuudesta johtuen pääosin omistusasumista painottavana välimuodon tuotantona. Imagollisista sekä asuntojakautumaa tasapainottavista syistä johtuen osa asuinrakennusoikeudesta tullaan toteuttamaan lisäksi sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona. Varausesitys sisältää myös kaava-alueella sijaitsevan tontin, joka ei ole ollut yleisesti haettavana. Kyseisellä tontilla ja kumppanuuskaavoitukseen varattavilla kortteleilla on yhteinen pysäköintiratkaisu, mistä syystä on perusteltua ottaa kyseinen tontti mukaan suunnitteluun.

Tontinvarausesityksessä on yksi Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltama hanke. Koskelan sairaala-alueelle sijoittuu kolme kehittämistettä yhdistävä hanke: Q-Heat-syvälämpö hyödyntää täysin uudella tapaa maalämpöä energiantuotannossa, vuokraoikeusosuuskunta tarjoaa uuden asukaslähtöisen tavan rakennuttaa ja hallinnoida asuinrakennuksia ja Liberty for Life -konsepti tarkastelee ikääntyvän väestön mahdollisuutta järjestää asumisen kautta hoivan organisointi ja rahoitus itsenäisesti.

Valtion tukemaan opiskelija-asumiseen esitetään varattavaksi noin 263 asunnon tuotantoa vastaava määrä kahdelle eri toimijalle Jätkäsaaresta, Mellunkylästä, Myllypurosta ja Verkkosaaren pohjoisosasta.

Rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen esitetään hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontinvarausta Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueelle sijoittuvalle tontille Hitas-tuotantoon. Lisäksi Oulunkylästä oli tarkoitus esittää tonttia ryhmärakennuttamiseen. Osa suunnitellun tontin alueesta on kuitenkin vuokrattu määräaikaista maanvuokrasopimuksella, eikä ratkaisua alueen vapauttamiseksi löytynyt. Mikäli neuvotteluissa löydetään ratkaisu, jatketaan varauksen valmistelua siltä osin. Neuvottelut tontin osalta on käyty Arkkitehtitoimisto ERAT:in kanssa.



Esitys tonttien varaajiksi ja tonttien varausehdoiksi on esityslistan liitteenä 2 olevassa tontinvarausmuistiossa. Tontinvarausmuistio sisältää myös erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit.

Taulukkomuotoinen yhteenveto varausesityksestä on liitteenä 1 ja yhteenvetokartta liitteenä 3. Varattavaksi esitettävien tonttien perustiedot ja arvioitu rakentamiskelpoisuuden ajankohta ilmenevät yhteenvetotaulukosta.

Osalla varattavaksi esitettävistä tonteista ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää muun ohella asemakaavan voimaantuloa. Valtaosa tonteista arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2020 loppuun mennessä tai viimeistään vuoden 2021 aikana. Kumppanuuskaavoitukseen varattavilla alueilla tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu muun ohella asemakaavoituksen etenemisestä. Näille alueille suunniteltavia tontteja päästäneen rakentamaan suurelta osin vasta vuosikymmenen vaihteen jälkeen.

Varausesityksen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuodon määrittelyn pohjana ovat toimineet AM-ohjelmassa koko kaupungin tasolle asetetut tavoitteet sekä ohjelmassa asetettu tavoite asuntokannan alueellisesta monimuotoisuudesta segregaaion ehkäisemiseksi. Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien ja asunto-ohjelmamiimin kanssa. Tonteille esitettävästä rahoitus- ja hallintamuodosta on neuvoteltu ja sovittu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan mm. kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueilta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin ko. tuotantoon. Tontille soveltuvaa rahoitus- ja hallintamuotoa määritettäessä on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kalliita, ei välttämättä ole ainakaan laajemmassa määrin järkevää osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausesitystä laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Osa Att:lle varattavaksi esitettävistä tonteista esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin



välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus- tai asumisoikeusasuntoina. Tämä edistää tonttien rakentumista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan.

Valtaosa sääntelemättömään asuntotuotantoon esitettävistä tonteista esitetään luovutettavaksi noudatetun käytännön mukaisesti erillisellä kilpailulla ja/tai ilmoittautumismenettelyllä.

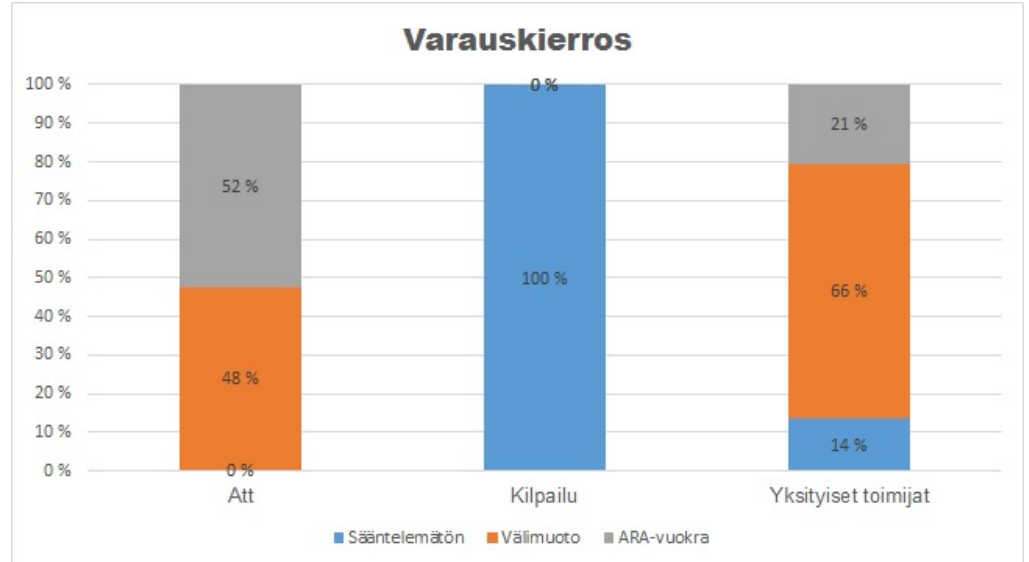
Erällä esikaupunkialueilla tontteja esitetään varattavaksi omistusasuntotuotantoon siten, että vain asuntojen ensimyyntin hinta on säännelty (ns. hintakontrolloitu eli puolihitas asuntotuotanto). Tällöin hanke on kohteen toteuttajan kannalta verrattavissa säänneltyyn asuntotuotantoon, mutta asunnon ostajan kannalta kyse on sääntelemättömästä asuntotuotannosta, koska asuntoihin ei sisälly normaaliin Hitas-tuotantoon kuuluvaa jälleenmyyntihinnan sääntelyä. Nämä tontit sijoittuvat alueille, joilla ei asuntojen toteutuskustannuksiin perustuvan myyntihinnan ja alueen asuntojen markkinahinnan välillä ole todennäköisesti suurta eroa eikä näköpiirissä ole merkittävää asuntojen arvonnousua. Asuntojen jälleenmyyntihinnan sääntelystä luopuminen parantanee näillä alueilla asuntojen markkinoitavuutta ja myyntiä ja edistää siten tonttien rakentumista. Ensimmäisen myyntihinnan sääntely puolestaan ehkäisee ylihinnittelun riskiä ensimyyntissä. Asuntojen ensimyyntin hinnan määrittelyssä sekä asuntojen myyntissä noudatettaisiin soveltuvin osin Hitas-tuotannon sääntöjä ja ohjeita, jolloin asuntojen ensimyyntin enimmäishinta perustuisi toteutuskustannuksiin ja asuntojen myyntissä noudatettaisiin arvontamenettelyä.

Hintakontrolloidun tuotannon hankkeet tulevat osaksi kaupungin alueryhmätyöskentelyä, jossa hankkeita valmistellaan yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa. Menettelyn tarkoituksena on valvoa hankkeille asetettuja ehtoja sekä varmistaa mahdollisimman sujuva eteneminen muun muassa rakennuslupaprosessissa.

Asuntomäärin laskettuna kaikista varausesityksen tonteista noin 26 % esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, noin 40 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 34 % sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainittuun ns. hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattavat tontit sisältyvät välimuodon asuntotuotannon osuuteen. Varausesityksen selkeä pääpaino on kohtuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Säännellyn tuotannon osuus on noin 66 % koko varausesityksen laajuudesta. Att:n tontinvarauksista puolestaan 51 % olisi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoa ja 49 % välimuodon asuntotuotantoa. Yksityisten toimijoiden osuudessa säännellyn kohtuuhintaisen tuotannon osuus on luokkaa 86 %.

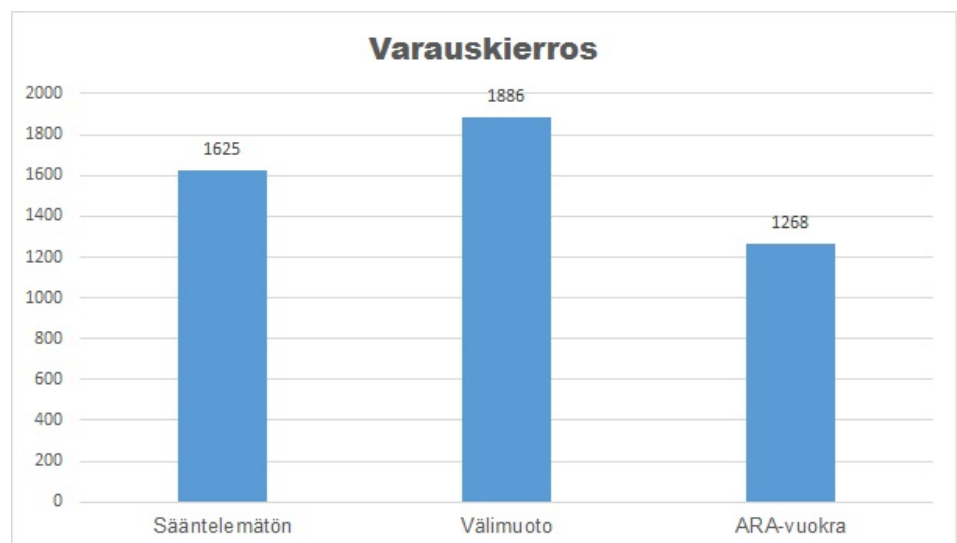


Varausesityksen kokonaisuus suhteellisin prosenttiosuuksin esitettynä:



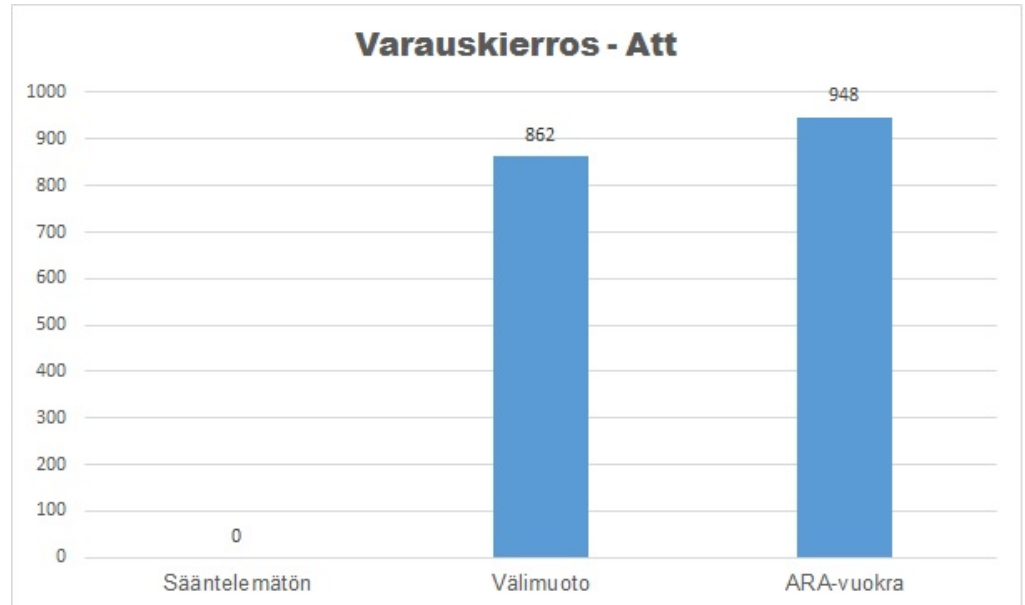
Varausesityksen vuokra-asuntotuotannosta noin 263 asuntoa vastaava määrä olisi opiskelija-asuntoja. Verkkosaaren pohjoisosan alueelle Hoasille ja NAL-asunnoille tehtävissä varauksissa opiskelija- ja nuori-soasumiseen on kyse jo aikaisemmin tehtyjen varausten uudelleen kohdistamisesta kaavan muututtua hieman varausten tekemisen jälkeen. Siten näitä ei huomioida nyt käsiteltävänä olevan varauskierroksen asunto- ja kerrosalamäärissä.

Varausesitykseen sisältyvien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:





Varausesitykseen sisältyvien Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä on esitetty oheisessa taulukossa:



Tontinvarauskanta toteuttaa tällä hetkellä varsin hyvin AM-ohjelman mukaista tavoitetta rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta. Silti uusien tontinvarauksen painottuminen säänneltyyn tuotantoon on perusteltua, koska erityisesti isoilla projektialueilla tullaan seuraavina vuosina luovuttamaan paljon sääntelemättömään tuotantoon.

Yleisen tonttihaun perusteella varattavaksi esitettävät tontit

Helsingin kaupunki luovuttaa yksityisille toimijoille asuntotontteja hakemusten ja kilpailujen perusteella. Tonttien suuresta määrästä johtuen valtaosa tonteista luovutetaan hakemusten perusteella suoravarauksin. Hakemusten perusteella tehtävät tontinvaraukset valmistellaan pääasiallisesti keskitetysti joko yleisten tonttihakujen yhteydessä tai niitä täydentävien, usein vain tietyn tyyppisille hankkeille suunnattavien, ns. ilmoittautumismenettelyjen yhteydessä.

Yleiset tonttihaudet suunnataan ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne ovat kaikille avoimia. Tontinvarausesityksen valmistelun tavoitteena on muodostaa esitys, joka vastaa mahdollisimman hyvin kaupungin kulloinkin voimassa olevia asuntopoliittisia tavoitteita. Tontinvaraushakemusten käsittelyssä ja hakemuksia arvioitaessa noudatetaan mm. seuraavia AM-ohjelmaan sekä sitä edeltäviin asuntopoliittisiin ohjelmiin perustuvia vakiintuneita periaatteita ja käytäntöjä:



- Hakemuksessa esitetyn hankkeen tulee toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita.
- Varauksensaajaksi ei esitetä tahoja, jotka on laiminlyönyt yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisen.
- Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi.
- Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin.
- Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarausta puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta.
- Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet) rakennusliikkeille.
- Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon.
- Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailuttamalla tai erillisellä ilmoitautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto puoltaa tontinvarauksen hyväksymistä.
- Edellä mainittuja periaatteita on noudatettu myös nyt käsiteltävänä olevan yleisen tonttihaun valmistelussa.

Yleisessä tonttihaussa saadut hakemukset ja neuvottelut

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tontit-yksikkö kartoitti vuoden 2017 aikana yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamishankkeiden sekä asemakaavoituksen ja rakennusvalvontapalvelun kanssa varaukelpoiset asuntotontit. Varaukelpoisiksi arvioitiin pääsääntöisesti ne tontit, jotka arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi viimeistään noin kahden vuoden kuluessa varauspäätöksestä.

Varaukelpoiseksi tuolloin arvioidut tontit kuulutettiin haettavaksi Helsingin Sanomissa, Rakennuslehdessä ja Hufvudstadsbladetissa 22.9.2017 sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internet-sivuilla. Tontteja kuulutettiin haettavaksi muun muassa Kalasatamasta, Jätkäsaaresta sekä Koskelan sairaala-alueelta. Lisäksi luovutettavia tontteja on Honkasuolla, Mellunkylässä sekä Vuosaarella.

Yksityisille toimijoille suunnattujen tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 116 000 k-m², mikä vastaa noin 1 420 asunnon rakentamista. Haettavat tontit olivat pääosin kerros- ja rivitalotontteja, jotka soveltuivat erityisesti tuottajamuotoiseen rakentamiseen.



Hakuajan päättymiseen mennessä (13.11.2017) yhteensä lähes 100 toimijaa ja yhteenliittymää jätti tontinvaraushakemuksen Tontit-yksikköön. Näiden lisäksi ennen hakuajan alkamista Tontit-yksikköön toimitettuja hakemuksia (tai hakemuksiksi tulkittavia asiakirjoja) oli yhteensä kolme kappaletta. Kolme hakemusta saapui hakuajan päättymisen jälkeen.

Kaikkia hakijoita on pyydetty toimittamaan hakemuksen yhteydessä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistus. Hakemuksista saatujen tietojen perusteella tonttiosasto on neuvotellut 17 hakijan kanssa. Neuvotteluihin osallistuivat Tontit-yksikön edustajien lisäksi kaupungin puolelta tarpeen mukaan myös kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien edustajat sekä asemakaavoituksen edustajat. Neuvotteluissa tarkennettiin ja täydennettiin hakemuksissa annettuja tietoja. Lisäksi osalta hakijoista pyydettiin lisäselvityksiä ja hakemuksen täydennyksiä.

Yksityisille toimijoille esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat esityslistan liitteenä 4.

Yleiset perustelut

Esittelijä toteaa, että yleisen tonttihaun perusteella esitettävät varaukset on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelmatiimin ja tarvittavilta osin asemakaavoituksen alueprojektien kanssa. Varausesitys perustuu hakijoiden hakemusasiasiakirjoissa esittämiin sekä neuvotteluissa saatuihin tietoihin ja selvityksiin. Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella varauksia esitetään hankkeille, jotka toteuttavat mahdollisimman hyvin rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä muulta sisällöltään kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä asemakaavoituksen yhteydessä alueiden rakentamiselle asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita.

Nyt puheena olevan varausesityksen valmistelussa selkeä pääpaino on normaalissa asuntotuotannossa ja erityisesti säännellyssä asuntotuotannossa. Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaisesti varausesityksen valmistelussa etusijalle on asetettu rakennuttajaorganisaatioiden hakemukset edellyttäen, että rakennuttajalla on arvioitu olevan riittävät taloudelliset ja muut resurssit hankeen toteuttamiseksi.

Helsingin rakennusalan markkinoille on kiinteistötoimen näkemyksen mukaan tunnusomaista pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden suhteellisen vähäinen määrä ja tuotantotapojen yksipuolisuus. Tämä on näkynyt kaupungin tontinluovutuksessa siinä, että pienemmille esikau-punkialueille sijoittuville tonteille on ollut usein vaikea löytää toteuttajia. Tilanteessa on kuitenkin tapahtunut edistystä viime vuosien aikana ja alalle saatujen uusien toimijoiden vaikutus alkaa näkyä.



Tontinvarauksissa noudatetun käytännön mukaan varauksia esitetään rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin tontinvarauksia esitetään nyt Jätkäsaaresta, Koskelasta, Honkasuolta ja Mellunkylästä yhteensä kahdeksalle uudelle rakennusalan toimijalle. Tällä tavoin uudet rakennusalan toimijat ja näiden toteutusorganisaatiot voivat tutustua Helsingin rakentamisen käytäntöihin ja prosesseihin. Lisäksi uudet toimijat voivat tällöin luoda omia alihankintaketjujaan sekä löytää Helsingin alueelta yhteistyökumppaneita tulevia hankkeita varten. Tämä alentanee kynnystä osallistua jatkossa Att:n järjestämiin urakkatarjouskilpailuihin ja kaupungin tontinluovutuskilpailuihin. Lisäksi uusien Hitas-rakennuttajien saaminen Helsinkiin on hyvin toivottavaa vanhojen perinteisten Hitas-rakennuttajien keskittyessä nykyisellään pääasiassa muuhun asuntotuotantoon.

Myös uusille rakennusliikkeille ja rakennuttajille varattavaksi esitettävät tontit tultaisiin varaamaan pääasiassa säänneltyyn tuotantoon. Varausesityksen valmistelussa on uusien toimijoiden osalta kiinnitetty erityistä huomiota varauksensaajan kykyyn ja resursseihin hankkeen toteuttamiseksi.

Helsingin kaupungin asuntokannasta noin 86 % sijoittuu kerrostaloihin ja vain noin 14 % pientaloihin. Tämä suhdeluku ei todennäköisesti tule muuttumaan myöskään tulevaisuudessa. Kaupungin kilpailukyvyyn kannalta onkin tärkeää, että kaupunki huolehtii osaltaan kerrostaloasumisen ja -rakentamisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä. Tästä syystä varausesityksen valmistelussa on painotettu kehittämishankkeita. Kaupungin poikkihallinnollinen Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut Koskelan sairaala-alueelle sijoittuvan hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Kehittämissuunnitelmassa tarkastellaan syvälämmön hyödyntämistä rakennusten energiantuotannossa, osuuskunta-asumista sekä vanhusten asumisen ja hoivapalveluiden järjestämistä itsenäisesti.

Hakemukset, joiden perusteella esitetään tontinvarauksia ovat kokonaisuudessaan esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Hakemukset, jotka eivät anna aiheita toimenpiteisiin

Hakemusten suuresta määrästä johtuen kaikille hakijoille ei voida tällä varauskierroksella esittää varauksia. Samasta syystä varattavat hankkokokonaisuudet ovat hakemuksissa esitettyihin toiveisiin nähden pääsääntöisesti varsin pieniä. Tällä tavoin on pyritty osoittamaan tontteja mahdollisimman monelle hakijalle.

AM-ohjelman seurantaraportit vuosilta 2017-2018 ovat osoittaneet, että erityisesti säännellyn asuntotuotannon osuutta tulisi painottaa enem-



män. Tämän vuoksi varausesityksen valmistelussa on pääpaino koh-
tuuhintaisessa säännellyssä tuotannossa. Kaupunki varaa tontinva-
rauksissa noudatetun käytännön mukaan hakemusten perusteella tont-
teja sääntelemättömään omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon vain
poikkeustapauksissa. Hakemukset, joissa esitettiin tontin varaamista
sääntelemättömään tuotantoon, eivät siten pääsääntöisesti antaneet ai-
hettä tontinvarauksen esittämiseen. Sääntelemättömään omistus- ja
vuokra-asuntotuotantoon esitetään varattavaksi tontteja ainoastaan
Meri-Rastilan ja Koskelan sairaala-alueelta kehittämishankkeeseen ja
kumppanuuskaavoitukseen toteuttamisedellytysten mahdollistamiseksi.

Kaupungin kannalta on tärkeää varmistua siitä, että tontinvaraajalla on
riittävä kyky sekä riittävät taloudelliset ja muut resurssit usein hyvin
vaativan rakennushankkeen toteuttamiseksi ilman viivytystä. Tämä ko-
rostuu erityisesti vaativilla kantakaupungin läheisyyteen sijoittuvilla
alueilla, jossa tontin rakentamisen viivästyminen saattaa vaikuttaa
myös muiden tonttien rakentamiseen. Osa hakijoista ei ole esittänyt riit-
tävää tai uskottavaa selvitystä hakijan kyvystä ja resursseista hake-
muksessa esitetyn hankkeen toteuttamiseksi. Samasta syystä tontteja
ei esitetä varattavaksi yksityishenkilöille.

Yksityisten toimijoiden erityisasumisen hankkeille (esim. vanhusten hoi-
vakodit) ei yleisellä varauskierroksella lähtökohtaisesti esitetä suorava-
rauksia. Tällaisten hankkeiden osalta tontinvarausten tulee mm. suu-
resta kysynnästä johtuen tapahtua koordinoitusti erillisten tonttihakujen
tai kilpailujen kautta. Keskitetty tonttihaku mahdollistaa selkeiden tavoit-
teiden ja valintakriteerien määrittelyn. Tonttihaut/kilpailut järjestetään
tarvittaessa yhteistyössä sosiaali- ja terveysviraston kanssa. Ennen
kuin kaupunki luovuttaa laajemmassa määrin tontteja tämän kaltaisia
hankkeita varten, on kaupungin kannalta tärkeää arvioida, miten palve-
lun tuottaja ja palvelurakennusten omistajat voidaan erottaa toisistaan
siten, että palveluntuottaja on kaupungin vaatimuksesta tarvittaessa
vaihdettavissa. Lisäksi on syytä arvioida, missä määrin uudisrakennet-
tavia tontteja kannattaa luovuttaa ja missä määrin kysyntää on tarkoi-
tuksenmukaista tyydyttää tarjoamalla näille hankkeille kaupungilta va-
pautuneita/vapautuvia olemassa olevia tiloja. Tällaisia tiloja saattanee
tulla lähivuosina tarjolle esim. vanhoilta sairaala-alueilta (esim. Koske-
lan sairaala-alue).

Lista hakijoista, joiden hakemusten perusteella ei esitetä tontinvarauk-
sia, ovat esityslistan liitteenä 5. Hakemukset ovat kokonaisuudessaan
esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Asuntotuotannolle esitettävät varaukset



Kaupunginhallituksen kesäkuussa 2016 tekemän AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tontit-yksikkö on vuoden 2017 aikana kartoittanut yhteistyössä Att:n kanssa Att:n tuotantoon soveltuvat asuntotontit. Tontinvarauksista on valmistelun yhteydessä neuvoteltu Att:n, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektien sekä kanslian asunto-ohjelmatyimin ja asemakaavoituksen alueprojektien kanssa.

Att:n tuotantotavoitteet huomioiden Att:n suhteellinen osuus tontinvarauksista tulisi olla noin 35 % kaikista varauksista. Att:lla on nykyisellään voimassa olevia tontinvarauksia suhteellisesti vähemmän (27 %) kuin muilla varaajilla, mutta asuntomäärin tarkasteltuna tilanne on hyvä. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että Att:n tonttivaranto on turvattu myös pidemmällä tähtäimellä. Tämä mahdollistaa mm. toiminnan pitkäjänteisen suunnittelun ja resursoinnin. Osa nyt varattavaksi esitettävistä tonteista on rakennettavissa vasta usean vuoden kuluttua ja tonttien rakentaminen edellyttää mm. asemakaavan laadintaa. Suurimman osan tonteista on kuitenkin arvioitu olevan rakentamiskelpoisia jo varausaikana. Lähivuosina toteutettavissa oleviin tontteihin on kiinnitetty erityistä huomiota, sillä Att on ilmoittanut sillä olevan tarvetta juuri lähivuosina rakennettavien asuntojen määrän lisäämiseen. Uusien varausten kohdentaminen Att:lle on perusteltua.

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle esitetään nyt lisävarauksia yhteensä noin 1 800 asunnon rakentamista varten, eli noin 147 800 km². Varattava määrä vastaa laskennallisesti yli vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:lle varattavaksi esitettävät tontit sijoittuvat mm. Kalasataman Sompasaareen ja Verkkosaaren pohjoisosaan, Kruunuvuorenrantaan Stansvikin kallion alueelle, Kuninkaantammen alueelle sekä Maustetehtaankadulle Vuosaareen. Lisäksi varauksia esitetään runsaasti Hekan vuokra-alueiden täydennysrakentamiseen muun muassa Haagaan, Munkkiniemeen, Maununnevalle, Malmin ja Siltamäkeen. Att:lle esitettävistä varauksista noin puolet kohdistuu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja puolet välimuodon tuotantoon.

Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat esityslistan liitteenä 6.

Kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä varattavaksi esitettävät tontit

Edellä esitettyjen hakemusten perusteella tehtävien ja Att:lle esitettävien tontinvarausten lisäksi esitetään varattavaksi tontteja luovutettavaksi erillisillä kilpailuilla ja/tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä



yhteensä noin 1 400 asuntoa vastaava määrä, eli noin 114 100 k-m². Tontit sijoittuvat Länsisataman, Koskelan, Honkasuon, Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden sekä Herttoniemen ja Laajasalon alueille.

Länsisataman Jätkäsaaresta esitetään varattavaksi ns. Terassitalokortteli hintakilpailua varten ja kaksi tonttia hinta- ja/tai laatukilpailua varten. Koskelan sairaala-alueelta varataan yhteensä seitsemän tontin kokonaisuus hintakilpailulla luovutettavaksi. Honkasuolta varataan yhteensä 23 townhouse-tonttia luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten. Kyseiset tontit olivat haettavissa yleisellä varauskierroksella, mutta niihin ei kohdistunut yhtään hakuehtojen mukaista hakemusta.

Lisäksi esitetään varattavaksi laatu- ja hintakilpailua varten Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 2 -alueelta kaksi asuinkorttelia. Samoin laatu- ja hintakilpailuun varataan Herttoniemen metrokortteli. Laajasalosta Reposalmentien alueelta esitetään varattavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä luovutettavaksi alue, jolle tullaan toteuttamaan asuminen ja varikon hybridikortteli.

Kaupunginhallitukselle esitetään näiden tonttien osalta, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan päättämään tonttien tarkemmista varausehdoista, järjestämään ja ratkaisemaan kilpailut /ilmoittautumismenettelyt.

Kilpailuihin ja muihin tontinluovutusmenettelyihin varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja tonttikartat ovat esityslistan liitteenä 7.

Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

Edellä esitettyjä tontinvarausesityksen yleisiä perusteluja täydentävät tontti- ja hankekohtaiset perustelut on esitetty esityslistan liitteenä 8 olevassa perustelumuihistiossa.

Keskeiset varausehdot

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi tontinvarausmuistiosta (ja sen liitteistä) ilmeneviä tonttikohtaisia ehtoja sekä tontinvarauksissa tavanomaisesti noudatettavia yleisiä varausehtoja. Kaupunkiympäristölautakunta päättäisi erikseen erillisillä kilpailuilla ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavien tonttien varausehdoista kilpailuohjelmien hyväksymisen sekä tonttien varaamisen yhteydessä.

Varausehtoina on sisällytetty myös harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot sekä ehdot, jotka velvoittavat tontinvaraajaa aktiivisesti edistämään tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungille varataan seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättämään kesken varausajan, jos



varauksensaaja tai varauksensaajana olevan yhtiön johtohenkilö syyllistyy harmaan talouden rikoksiin. Kaupungilla olisi vastaava oikeus myös tilanteissa, joissa on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja viivästys johtuu varauksensaajasta. Ehtojen mukaan varauksensaajalla on varauspäätöksen nojalla myös oikeus suorittaa maaperätutkimuksia. Tutkimusten tekemiseen liittyy kuitenkin ilmoitusvelvollisuus. Varauksiin esitetään sisällytettäväksi omistusasuntotuotannon osalta perheasuntojen toteuttamista koskevat AM-ohjelman mukaiset ehdot.

Tontinvarausehtoihin esitetään sisällytettäväksi aikaisempien varausestysten tapaan rakentamisen energiatehokkuutta koskevat ehdot. Ehdot poikkeavat kuitenkin aikaisempien vuosien määräyksistä, sillä vuoden 2018 alusta astuivat voimaan uudet energiatehokkuutta koskevat määräykset. AM-ohjelmassa linjattujen tavoitteiden mukaisesti Helsingissä asuntorakentamisen energiatehokkuusvaatimukset ovat olleet hieman kireämmät kuin kulloinenkin lainsäädäntö on edellyttänyt, joten varausesityksessä lähdetään siitä, että kaupunki edellyttää nytkin kerrostalotuotannossa tiukennettuja vaatimuksia. Varausesityksen mukaan rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), kun sen uusien määräysten mukaan tulisi alittaa taso 90 kWhE/(m²vuosi).

Lisäksi Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan alueilla esitetään noudatettavaksi alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraukset tulisivat voimaan vasta, kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen.

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvarauskantaan

Nyt käsiteltävien tontinvarausten jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja yhteensä lähes 26 000 asunnon rakentamista varten, eli noin 1,97 milj. k-m². Varauskanta mahdollistaisi tällöin noin kuuden vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon (4 320 as/vuosi) ja asuntoja yli 47 000 asukkaalle.

Tontinvarausesitys tasapainottaa nykyisen tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa. Asuntomäärien mukaan laskettuna varausesityksen jälkeen varauskannasta noin 23 % olisi varattu valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, 32 % välimuodon asuntotuotantoon ja noin 45 % sääntelemättömään asuntotuotantoon.

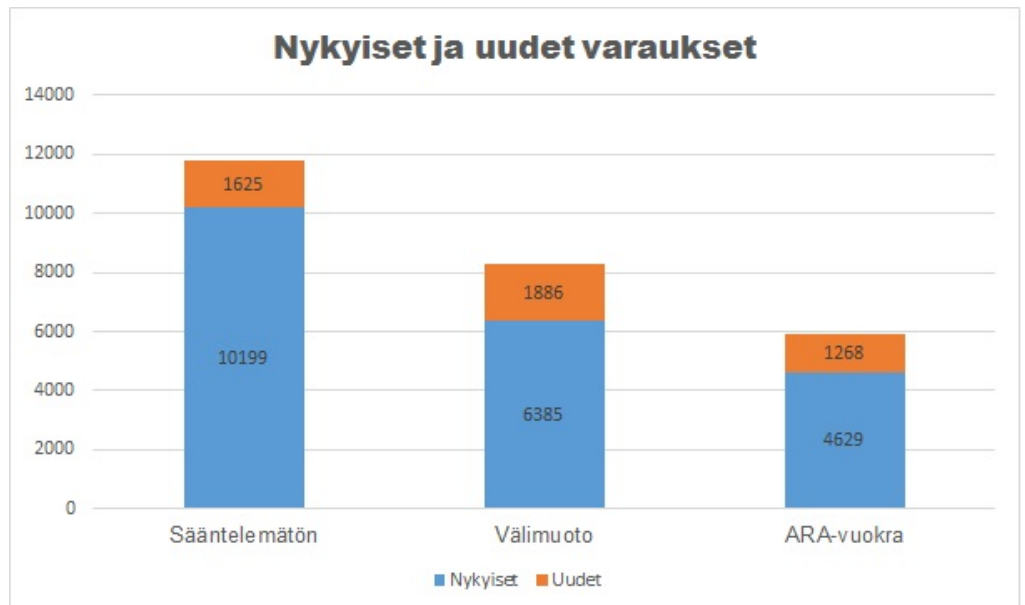


Varausesityksen jälkeen kaupungilla olisi varattuna tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon noin 1400 asunnon rakentamista varten. Vuosittainen tuotantotavoite on AM-ohjelman mukaisesti 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisoasuntoa. Rakenteilla on tällä hetkellä noin 400 opiskelija- ja nuorisoasuntoa.

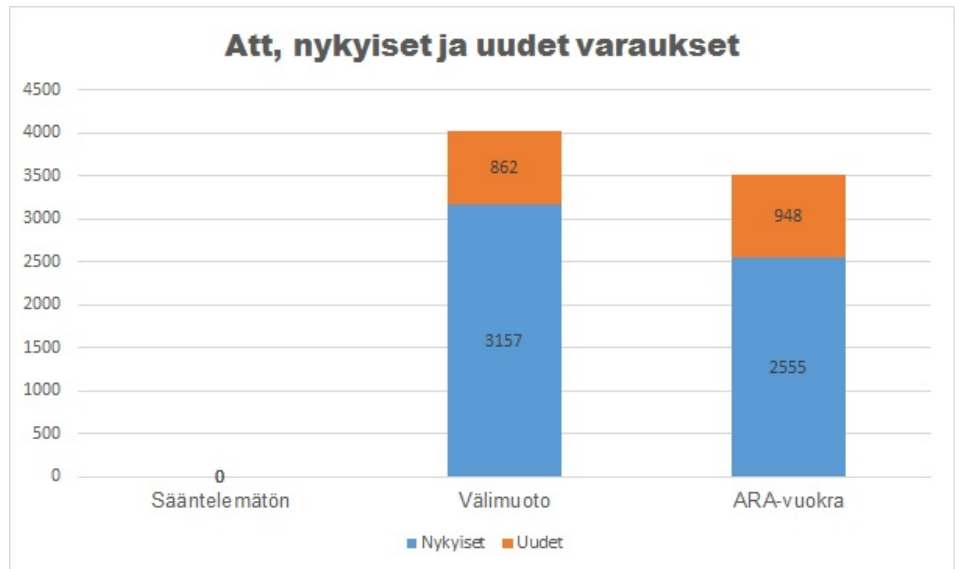
Varausesityksen jälkeen Att:lle olisi varattuna tontteja noin 7 500 asunnon rakentamista varten, mikä vastaa laskennallisesti noin 5 vuoden Att:n tuotantotavoitteiden mukaista tuotantoa. Att:n suhteellinen osuus kaikista tontinvarauksista on varausesityksen mukaisten varausten jälkeen noin 29 %. Valtion tukeman vuokra- asuntotuotannon osuus kaikista Att:n tontinvarauksista on noin 47 %, mikä vastaa melko hyvin tavoitetasoa (50 %).

Tontinvarausesityksen vaikutus tontinvaraukseen kaupungin tasolla, Att:n tontinvarauksiin sekä keskeisillä projektialueilla on esitetty alla olevissa taulukoissa.

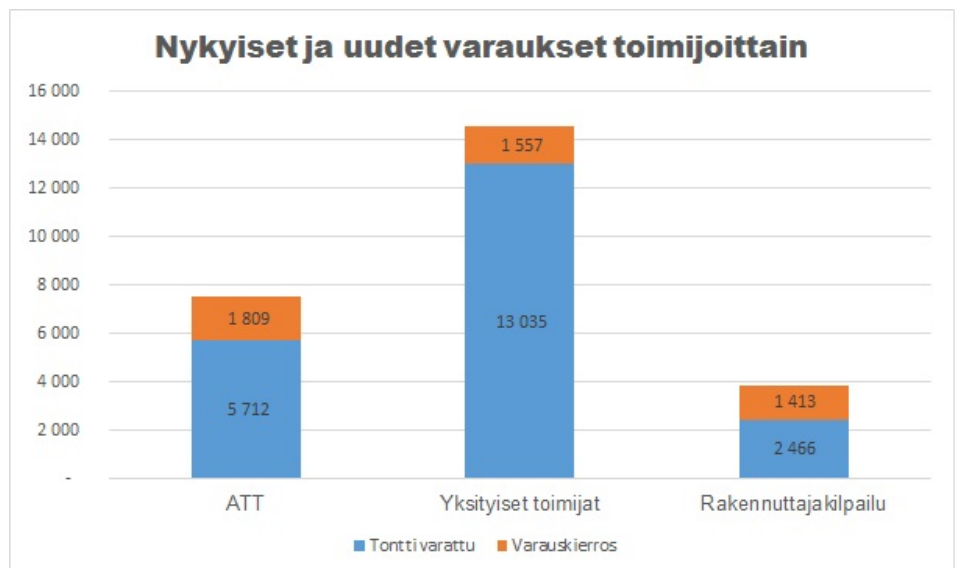
Tontinvaraukseen (aloittamattomat tontinvaraukset) koko kaupungissa rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



Att:n tontinvaraukseen rahoitus- ja hallintamuodoittain asuntomäärinä:



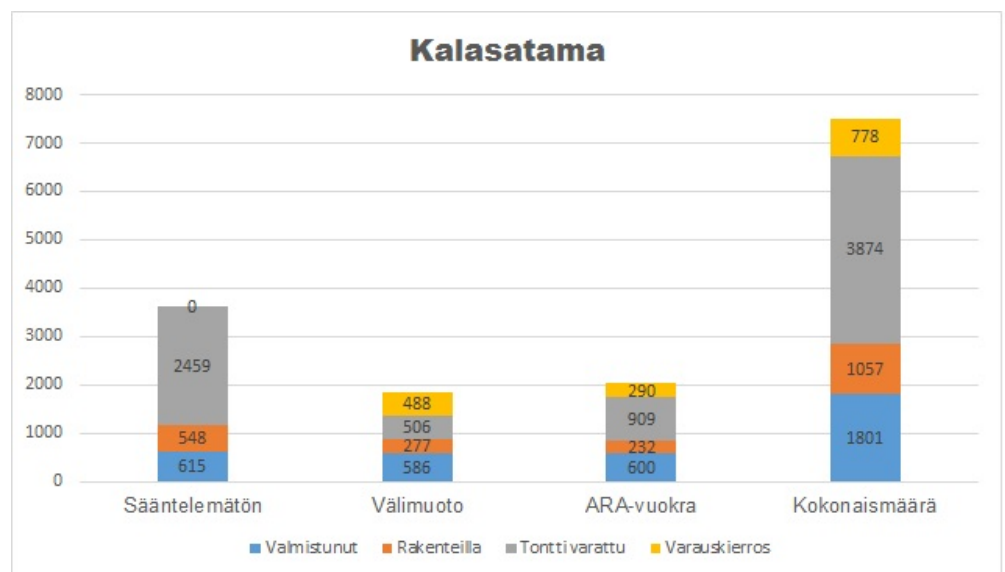
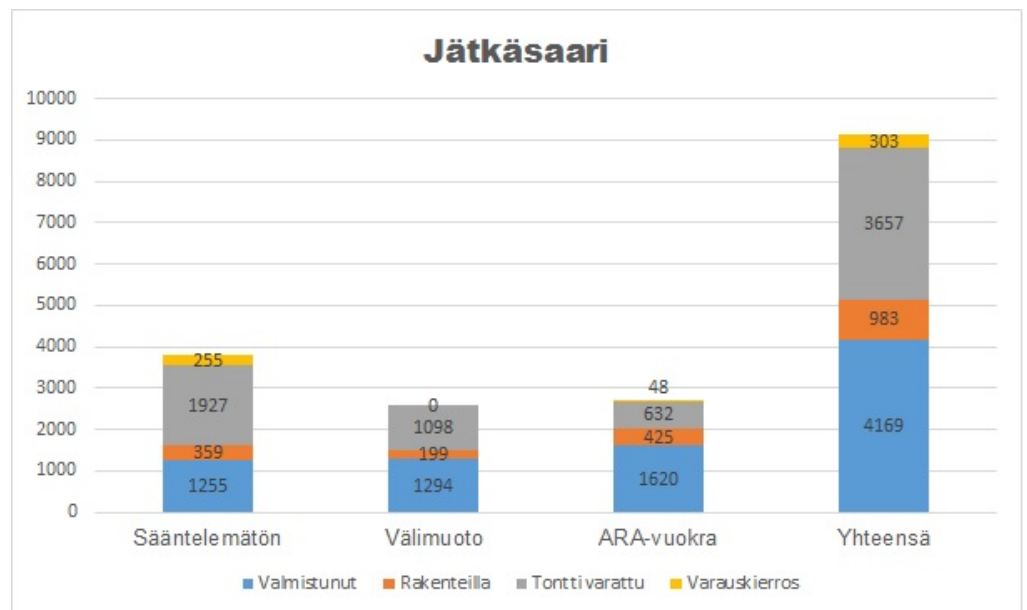
Nykyinen varauskanta ja uudet varaukset toimijoittain sekä kilpailuilla varattavat tontit asuntomäärinä.

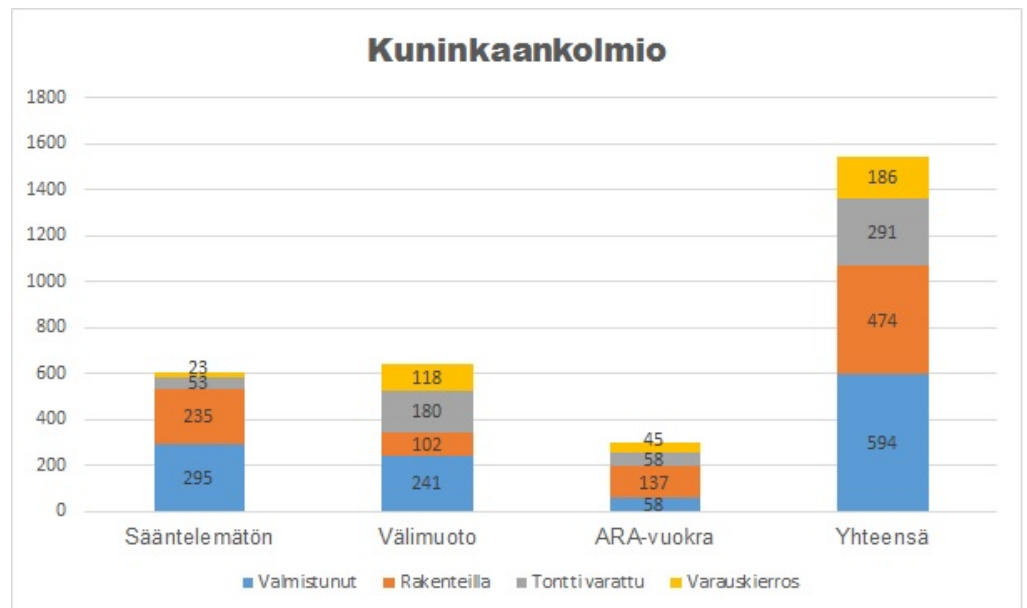
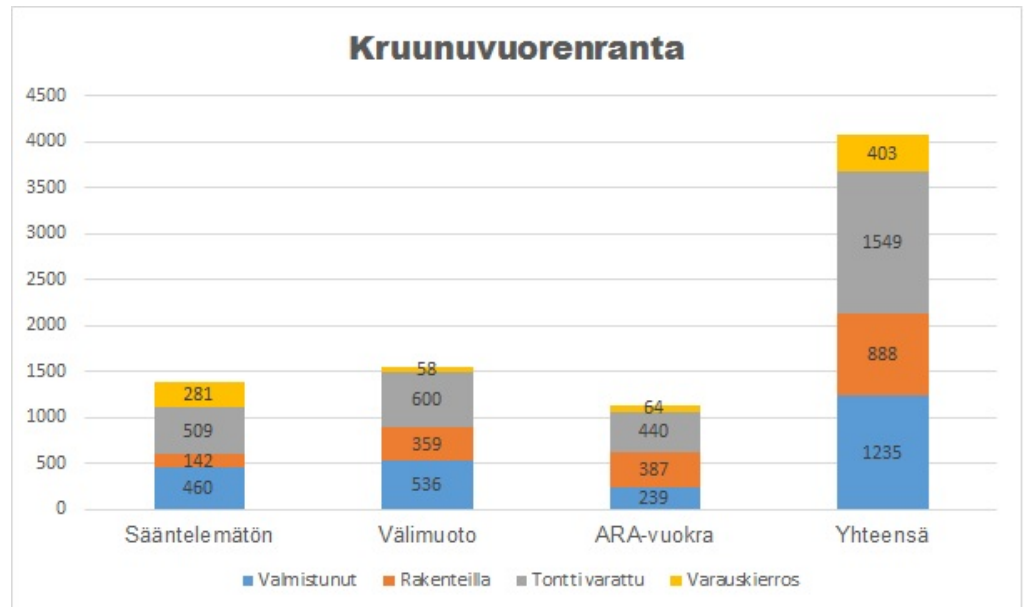


Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan ja Kuninkaankolmion rahoitus- ja hallintamuotojakauma asuntomäärinä (valmistuneet, rakenteilla olevat ja varatut tontit sekä varausesitys):



19.06.2018





Yhteenvedon voitaneen todeta, että varausesityksen jälkeenkin kaupungin tontinvarauskanta noudattelee varsin hyvin asetettuja tavoitteita niin määrällisten tavoitteiden kuin rahoitus- ja hallintamuotojakauman suhteen. Tontinvarauksista iso osa kohdistuu kuitenkin erilaisiin kilpailuihin sekä erillisiin tonttihakuihin, joiden järjestämiseen tulee jatkossa osoittaa riittävät resurssit.

Tulevien vuosien asemakaavoituksessa ja varauksia valmisteltaessa tulee edelleen huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset. Lisäksi tulee huolehtia myös siitä, että sään-



telemättömälle asuntotuotannolle luodaan tontinvarauksin riittävät edellytykset erityisesti Jätkäsaarella, jossa varauksissa on painotettu tähän saakka säänneltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä perustelluna. Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistavat laskennallisesti hie-
man vajaan vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon ja asuntoja 8 800 asukkaalle. Toisaalta on kuitenkin syytä huomata, ettei osaa tonteista todennäköisesti saada rakentamiskelpoiseksi seuraavan kahden-kolmen vuoden kuluessa ja varauksia jouduttaneen jatkamaan.

Seuraavan kerran uusia tontinvarauksia esitetään vuoden 2018 loppupuolella. Tällöin varattavaksi tulee todennäköisesti tontteja edelleen mm. Jätkäsaaren, Kruunuvuorenrannan, Kalasataman sekä Honkasuon ja Kuninkaantammen alueilta. Näiden varausten yhteydessä tulee huolehtia siitä, että tontteja varataan riittävästi myös sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tähän onkin näillä alueilla hyvät edellytykset. Lisäksi Att:lle tulee jatkossa pyrkiä löytämään uusia tontteja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Vuoden 2018 aikana pyritään selvittämään mahdollisuudet esittää tontteja varattavaksi erityisavun hankkeita varten.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Petra Santos, kiinteistöasiamies, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi
Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenvetotaulukko tontinvarausesityksestä
- 2 Tontinvarausmuistio 12.6.2018
- 3 Yhteenvetokartta tontinvarausesityksestä
- 4 Sijainti- ja tonttikartat (yksityiset)
- 5 Hakijat, joiden hakemuksen perusteella ei esitetä varausta
- 6 Sijainti- ja tonttikartat (Att)
- 7 Sijainti- ja tonttikartat (kilpailut)
- 8 Perustelumistio 12.6.2018

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 346

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alvno

FI02012566



§ 350
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 16.5.2018 § 102

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) seurantaraportti 2018

HEL 2015-013121 T 10 01 00

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 16.5.2018 § 103

Vuokrauserusteiden määrittäminen lisärakennusoikeudelle (Vallila, suunniteltu tontti 22585/17)

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 28.5.2018 § 384

Vuoden 2019 talousarvion ja vuosien 2019 - 2021 taloussuunnitelman raami ja laatimisohteet

HEL 2018-005307 T 02 02 00

[Pöytäkirja](#)

Voimaan tulleet asemakaavat

Kaupunginkanslia

Seuraavat kaupunkiympäristölautakunnan 27.3.2018 hyväksymät asemakaavan muutokset ovat tulleet voimaan:

Lauttasaari, tontti 31125/6 (piirustus nro 12497): Vattuniemenkuja 4, Vattuniemenkatu 23.



Tapaninkylä, Tapaninvainio, tontit 39049/3 ja 4 sekä katu- ja puistoalueet (piirustus nro 12432); Uimarannantie 8, Rasinkuja 2 ja 4. Alue sijaitsee Uimarannantien ja Tapaninvainiontien välissä.

Helsingissä 18.5.2018

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan toisen esityksen kokouksen neljäntenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 351

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta sekä tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten myymisestä uudisrakentamista varten (Kallio, Siltasaari, tontit 11306/8 ja 11307/7)

HEL 2017-004846 T 10 01 01 00

Toinen linja 7 ja Siltasaarenkatu 13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella seuraavaa:

1

Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella.

2

Kaupunki myy 15.154.000 eurolla tontit 11306/8 ja 11307/7 kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten liitteenä nro 1 olevan tarjouksen ja liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella.

3

Kaupunki päättää kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoittaa voittajan kanssa liitteenä nro 3 olevan toteutussopimuksen uudisrakentamisesta.

4

Kaupunki tekee tontit tällä hetkellä vuokranneen ja niillä uudisrakentamisen tieltä purettavat viristorakennukset omistavan Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen yhtiön kanssa sopimuksen maanvuokrasopimusten ennaikaisesta päättämisestä ja rakennusten luovuttamisesta juuri ennen tonttien myyntiä kilpailun voittajalle. Kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen sopimusten päätymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4.500.000 euroa. Toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten sisältä-



män asbestin, haitta-aineiden ja irtaimen omaisuuden tyhjentämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä 4.4.6. kohdan mukaisesta tonttien maaperän mahdollisesta pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jos kaupunki joutuu niitä ehtojen mukaan korvaamaan tontteja ja niille olevia purettavia rakennuksia ostavalle kilpailun voittajalle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan päätösehdotuksen mukaiset sopimukset ja kauppakirjat.

Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotitilat Kalevalle turvataan joko Lyyrasta tai lähistöltä.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan neljännen esityksen kokouksen viidentenä asiana.

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Pasi Lehtiö ja arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Uusi (11) kohta: Jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan, että päiväkotitilat Kalevalle turvataan joko Lyyrasta tai lähistöltä.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Tonttien luovutus pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Mai Kivelän vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lehtiö Pasi, Tontit -yksikön vs. päällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtiö(a)hel.fi
Pulkka Perttu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Antikainen Raino, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111
raino.antikainen(a)hel.fi



19.06.2018

Linnosmaa Juhani, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Hoivanen Raila, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Mannerkorpi Anne, isännöitsijä, puhelin: 09 310 35943
anne.mannerkorpi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ilman liitteitä
- 3 Siltasaarenportin toteutussopimus ilman liitteitä
- 4 Arvostelupöytäkirja
- 5 Osa toteutussuunnitelmasta HYY Lyyra
- 6 Osa toteutussuunnitelmasta Nrep Oy
- 7 Osa toteutussuunnitelmasta HGR Property Partners Oy
- 8 Ajantasainen asemakaava 8965
- 9 Ilmakuva
- 10 Kilpailuohjelma 30.5.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kilpailuun osallistuneet	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Maka/Make, Palu/Kami HKL	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
HSV	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Siltasaaren tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnitellu- ja toteutuskilpailun perusteella seuraavaa:

1

Kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella.

2



Kaupunki myy 15.154.000 eurolla tontit 11306/8 ja 11307/7 kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten liitteenä nro 1 olevan tarjouksen ja liitteenä nro 2 olevan kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella.

3

Kaupunki päättää kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoittaa voittajan kanssa liitteenä nro 3 olevan toteutussopimuksen uudisrakentamisesta.

4

Kaupunki tekee tontit tällä hetkellä vuokranneen ja niillä uudisrakentamisen tieltä purettavat virastorakennukset omistavan Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimisen yhtiön kanssa sopimuksen maanvuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä ja rakennusten luovuttamisesta juuri ennen tonttien myyntiä kilpailun voittajalle. Kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen sopimusten päätymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4.500.000 euroa. Toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten sisältämän asbestin, haitta-aineiden ja irtaimen omaisuuden tyhjentämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä 4.4.6. kohdan mukaisesta tonttien maaperän mahdollisesta pilaantumisen puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista, jos kaupunki joutuu niitä ehtojen mukaan korvaamaan tontteja ja niille olevia purettavia rakennuksia ostavalle kilpailun voittajalle.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan päätösehdotuksen mukaiset sopimukset ja kauppakirjat.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tonteista 11306/8 ja 11307/7 järjestetyn Siltasaarenportin suunnittelu- ja toteutuskilpailun perusteella, että kilpailun voittajaksi valitaan Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta 27.3.2018 päivätyn ja Lyyra -nimisen toteutussuunnitelman perusteella. Toimialajohtajan vetämä tuomaristo on arvioinut sen parhaaksi kilpailuohjelman mukaisilla vertailuperusteilla.

Samalla esitetään, että kaupunki myy 15 154 000 eurolla tontit kilpailun voittajalle uudisrakennusten toteuttamista varten voittajan tekemän tar-



jouksen ja kiinteistökaupan esisopimusluonnoksen mukaan kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Kauppahinta kuitenkin täsmentyy esisopimuksen mukaan laadittavan asemakaavamuutoksen ja rakennuslupasuunnitelmien perusteella. Lisäksi kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan voittajan kanssa kilpailun aikana neuvoteltu toteutussopimus uudisrakentamisesta.

Kaupunki on vuokrannut 31.12.2040 saakka edellä sanotun kilpailun ja kauppojen kohteena olevat tontit Helsinki-kaupunkikonserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat -nimiselle yhtiölle, joka omistaa niillä sijaitsevat ja uudisrakentamisen tieltä purettavat vielä osittain käytössä olevat virastorakennukset. Tiloissa sijaitsee vielä muun muassa liikenneliikelaitoksen pääkonttori ja lastentarha, jotka joutuvat muuttamaan uudisrakentamisen tieltä. Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi esitetään, että kaupunki tekee toimitilayhtiönsä kanssa maanvuokrasopimusten päättymisestä sopimuksen juuri ennen tonttien myyntiä voittajalle ja maksaa toimitilayhtiölleen tästä korvauksena rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4,5 miljoonaa euroa.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallituksen kehoitus ja päätös kilpailun järjestämisestä

Kaupunginhallitus päätti 16.12.2013, 1360 § kaupungin teknisen alan virastojen yhteistä tilahanketta koskevaa selvitystyöraporttia käsitellessään kehottaa kiinteistövirastoa ryhtymään yhteistyössä toimiin olemassa olevien tilojen nykyisten haltijoiden kanssa uuden toimitilaratkaisun taloudellisten edellytysten luomiseksi, joilla vapautuvat tilat tontteineen saadaan tehokkaasti hyödynnettyä niitä kehittämällä ja realisoimalla.

Kiinteistölautakunta päätti 4.5.2017 edellä sanotun johdosta, että kiinteistövirasto järjestää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunkikonserniin kuuluvan Kiinteistö Oy Helsingin toimitilojen kanssa kilpailun Kalliossa sijaitsevan tontin 11306/8 (Toinen linja 7, 1603 m², 4490 k-m²) ja tontin 11307/7 (Siltasaarenkatu 13, 2274 m², 6820 k-m²) kehittämistä, suunnittelusta, ostamisesta ja toteuttamisesta laaditun kilpailuohjelmaluonnoksen mukaisia pääperiaatteita noudattaen.

Kilpailun kohteena olevat tontit ja niillä sijaitsevat purettavat virastorakennukset

Kilpailun kohteena oleva tontti 11307/7 (Toinen linja 7) on vuokrattu kaupunkikonserniin kuuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin toimitiloille 31.12.2040 saakka ja sillä sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1965 valmistunut ja vuonna 1981 laajennettu seitsemän kerroksinen rakennus



(4 320 k-m²). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 4 490 k-m².

Rakennuksessa toimii Helsingin liikenneliikelaitoksen (HKL) pääkonttori. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.

Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman pohjoinen sisäänkäynti. Rakennuksessa sijaitsee myös Helen Sähköverkko Oy:n alumuuntamo ja HKL:n ja metron teknisiä tiloja. Pisararataa koskevassa asemakaavassa nro 12290 on osoitettu tontille asiakas- ja palomieshissi ja putkikuilu, joita ei ole otettu huomioon rakennuksen nykyisissä tiloissa ja rakenteissa.

Toinen kilpailun kohteena oleva tontti 11306/8 (Siltasaarenkatu 13) on vuokrattu myös kaupunkikonserniin kuluvalle Kiinteistö Oy Helsingin toimitiloille 31.12.2040 saakka ja sillä sijaitsee yhtiön omistama, vuonna 1981 valmistunut seitsemän kerroksinen rakennus (7 460 k-m²). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8965 tontti on merkitty myös hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 6 820 k-m².

Rakennuksen pääkäyttäjä kaupunkiympäristötoimialan rakennusvalvonta -palvelukokonaisuus on muuttanut huhtikuussa pois rakennuksesta. Rakennuksessa sijaitsee kaupungin päivähoitoyksikkö, jolle etsitään uutta sijoituspaikkaa. Lisäksi rakennuksesta on vuokrattu tiloja kaupungin ulkopuolisille toimijoille lyhytaikaisilla huoneenvuokrasopimuksilla.

Rakennuksen eteläkulmaan on integroitu Hakaniemen metroaseman toinen pohjoinen sisäänkäyntiporras ja rakennuksessa sijaitsee metron teknisiä tiloja. Lisäksi syvällä tontilla olevassa kalliossa sijaitsee metro-tunneli.

Voimassa oleva maanpäällinen asemakaava nro 8965 on esityksen liitteenä 8 ja ilmakuva liitteenä 9.

Tehtyjen selvitysten mukaan molemmilla tonteilla olevat virastorakennukset ovat nykyisen kaltaiseen käyttöön teknisesti ja toiminnallisesti vanhanaikaisia, joten rakennusten purkaminen ja korvaaminen kokonaan uudisrakennuksilla on tarkoituksenmukaista. Kaupungin lähtökohdiana kilpailua järjestettäessä on ollut, että tonttien rakennusoikeutta voidaan olennaisesti kasvattaa kilpailuohjelmassa sanotuin rajoituksin.

Tavoitteena on, että rakennukset vapautuvat nykyisestä käytöstä molempien tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten omistusoikeu-



den siirtyessä kilpailun voittaneelle ostajalle vuonna 2020 uudisrakentamista koskevan asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Helsingin liikenneliikelaitos ja päivähoitoyksikkö joutuvat tätä ennen etsimään uudet tilat.

Kilpailu pääpiirteittäin

Kilpailua koskeva hakuilmoitus ja kilpailuohjelma julkaistiin 30.5.2017 kaupungin nettisivuilla ja kaupungin käyttämissä sanomalehdissä.

Kaksivaiheisen kilpailun ensimmäiseen vaihteeseen ilmoittautui 10 kilpailijaa.

Kilpailun tuomaristo kaupunkiympäristötoimiala toimialajohtajansa johdolla päätti valita 26.10.2017 hakemusten ja alustavien kilpailuehdotusten perusteella jatkoneuvotteluihin kolme parhaaksi arvioitua kilpailuehdotuksen tekijää kilpailuohjelman mukaisilla arvosteluperusteilla (arviointikriteerit). Jatkoon valitut kilpailijat ovat Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta (jäljempänä HYY), HGR Property Partners Oy ja Nrep Oy.

Kaupunki neuvotteli kunkin kolmen ehdokkaan kanssa oman kilpailuehdotuksen kehittämisestä ja pääsi kunkin kanssa yhteisymmärrykseen neuvotteluratkaisusta eli uudisrakentamisen mahdollistavasta toteutussuunnitelmasta ja sitä koskevasta toteutussopimuksesta sekä tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta.

Kaupunki pyysi tämän jälkeen tarjouspyynnöllä kultakin kolmelta ehdokkaalta tarjouksen edellä sanotusta kaupungin ja tämän välillä saavutetusta neuvotteluratkaisusta ja sen perusteella tonteista maksettavasta kauppahinnasta 31.5.2018 mennessä.

Kaikki kolme antoivat määräaikaan mennessä tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen tonttien ostamisesta ja toteuttamisesta.

Toteutussuunnitelmien arviointi ja esitys kilpailun voittajasta

Kilpailun voittajaksi valitaan vahvistetun kilpailuohjelman mukaan kilpailija, jonka kilpailuehdotus arvioidaan parhaaksi kilpailuohjelmassa sanotuilla arviointiperusteilla (arviointikriteerit) edellyttäen, että tämän tarjoama kokonaistarjoushinta tonttien kiinteistöjen rakennusoikeuksista vastaa vähintään kiinteistöjen käypää markkina-arvoa kilpailuehdotuksen sisältö ja neuvotellun kiinteistökaupan esisopimuksen ehdot huomioon ottaen.

Kilpailuohjelman mukaan toisen vaiheen arviointiperusteina oli arkkitehtoninen laatu ja toiminnallisuus. Tarkemmin käytetyt arviointiperusteet käyvät ilmi liitteenä 10 olevan kilpailuohjelman 6.2. kohdasta. Koko-



naisratkaisun laatua ja toiminallisuutta pidetään kilpailuohjelman mukaan tärkeämpänä kuin yksittäisiin arviointiperusteisiin vastaamista.

Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat on pääpiirteittäin esitelty tämän esityksen liitteissä 5, 6 ja 7. Kilpailijoiden tarjoamat toteutussuunnitelmat löytyvät laajemmin osoitteesta www.hel.fi/suunnittelukilpailut.

Toimialajohtajan johtama tuomaristo on arvioinut toteutussuunnitelmat.

Tuomaristo pitää yksimielisesti HYY:n Lyyra -nimistä toteutussuunnitelmaa parhaana kilpailuohjelman arviointiperusteilla. Suunnitelma on kokonaisratkaisultaan paras ja vastaa parhaiten kilpailun tavoitteita arkkitehtonisen laadun ja toiminnallisen kokonaisuuden osalta.

HYY on laatinut toteutussuunnitelman yhteistyössä Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Arviointipöytäkirja on esityksen liitteenä 4.

Kilpailun voittajaksi esitetään parhaan toteutussuunnitelman tehnyttä HYY:tä. Estettä tähän ei ole, koska HYY:n tonteista tarjoama hinta on jäljempänä sanotulla tavalla vähintään kilpailuohjelmassa asetetun suuruisen.

Toteutussopimuksen sisältö

Kaupunki on edellä kerrotulla tavalla neuvotellut kilpailun aikana kunkin kolmen kilpailijan kanssa toteutussopimuksen tämän laatiman toteutussuunnitelman toteuttamiseksi tonteille ja kukin tarjoaja on tarjouksessa sitoutunut sen noudattamiseen.

Toteutussopimukset on neuvoteltu niin, että ne ovat hyvin samanlaiset ja tasapuoliset kilpailijoiden suunnitelmien mahdolliset erikoisratkaisut kuitenkin huomioon ottaen.

Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa neuvoteltu ja tarjouksen mukainen toteutussopimus on esityksen liitteenä 3.

Toteutussopimuksen pääkohdat ovat:

Tonttien ostaja on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tonteilla olevat virastorakennukset ja toteuttamaan niiden tilalle likimäärin toteutussuunnitelman mukaiset uudisrakennukset katualueisiin liittyvine rajapintoineen (4.1. ja 4.2. kohta).

Tonttien ostaja on velvollinen toteuttamaan uudisrakentamisen yhteydessä kaupungille julkisina osina muun muassa metron uudet sisäänkäynnit, kuilut, kaksi metron huoltoa varten tarvittavaa ja vuokrattavaa



huoltoautopaikkaa, Pisara -radan raakatilavarauksen ja uuden kortteli-
muuntamotilan (4.3. kohta).

Tonttien ostaja on velvollinen rakentamaan molemmille tonteille uudis-
rakennukset viimeistään 60 kuukauden kuluessa tonttien ostamisesta.
Yksittäisen tontin rakennusaika saa olla kuitenkin enintään 36 kuu-
kautta. Tavoitteena on kuitenkin, että tonteille uudisrakentaminen ta-
pahtuu mahdollisimman yhtäjaksoisesti ja se on mahdollisimman lyhyt
ympäristölle, asukkaille, alueella liikkujille, metron käyttäjille ja liiken-
teelle uudisrakentamisesta aiheutuvat haitat huomioon ottaen. Kilpailun
voittajaksi esitettävän HYY:n arvio on, että tonttien rakentaminen ta-
pahtuu tarkemman rakentamissuunnittelun vielä puuttuessa limit-
tään/osittain päällekkäin ja kokonaistoteutusaika on noin 26 kuukautta.
Määräaikojen rikkomisesta on erilliset sopimussakot (5. kohta).

Sopimuksen on otettu ehdot tonttien ostajan velvollisuudesta ottaa va-
kuutus toteutuksesta aiheutuvien vahinkojen varalle sekä antamaan yh-
teensä kahden miljoonan euron vakuudet velvollisuuksiensa noudatta-
miseksi (6. kohta).

Tonttien ostajalla on oikeus vuokrata 10 vuodeksi uudisrakentamisen
valmistumisesta lukien osa Siltasaarenkadun katualueesta uudisraken-
tamiseen liittyviä terasseja, istutuksia ja kulkua varten kaupungin yleis-
esti käyttämin terassihinnoin kadun elävöittämiseksi ja kivijalkaliiketi-
lojen tarpeeseen (4.4 kohta).

Kaupunki ja HKL on velvollinen myötävaikuttamaan uudisrakentamisen
toteutumiseen tarkentuvia toteutussuunnitelmia hyväksymällä siten
kuin sopimuksessa on tarkemmin sovittu (7.1. kohta).

Kaupungin pyrkii samaan tonteille mahdollisimman nopeasti voimaan li-
kimäärin toteutussuunnitelman mukaisen asemakaavamuutoksen (7.2.
kohta).

Tonttien ostamisesta, kauppahinnasta, tehtävästä esisopimuksesta ja
asemakaavamuutoksen jälkeen tehtävästä kiinteistökaupasta on ehdot
sopimuksen 8. kohdassa. Näitä käsitellään jäljempänä tarkemmin täs-
sä esityksessä tonttien myyntiä, kauppahintaa ja esisopimusta koske-
vassa kohdassa.

Kaupunki tekee ostajan kanssa tonttien kaupantekotilaisuuden yhtey-
dessä tarvittavat rasitesopimukset ja muut tarvittavat käyttöso-
pimukset erityisesti metron tärkeiden toimintaedellytysten turvaamiseksi tonteilla
uudisrakentamisesta huolimatta (9. kohta).

Toteutussopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti jäljempänä sanotun
ja po. tontteja koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä.



Tonttien myyminen, kauppahinta ja esisopimus

Tuomariston suorittaman arvioinnin jälkeen kaupunki on avannut edellä parhaimmaksi arvioidun toteutussuunnitelman tehneen HYY:n tarjouksen.

HYY:n tarjouspyynnön mukaisesti tarjoama kokonaishinta molemmista tonteista on 15 154 000 euroa, ja se perustuu seuraaviin yksikköhintoihin ja rakennusoikeuksiin:

Liiketila (maan päällä)	800 e/k-m ² , yhteensä 2930 k-m ²
Liiketila (maan alla)	500 e/k-m ² , yhteensä 1970 k-m ²
Toimisto	600 e/k-m ² , yhteensä 8200 k-m ²
Hotelli	700 e/k-m ² , yhteensä 5900 k-m ²
Asunto	1500 e/k-m ² , yhteensä 1850 k-m ²

Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 20 850 k-m²

HYY:n tarjous ja sen sisältämä hintatarjouslomake on liitteenä 1, josta ilmenee toteutussuunnitelman mukaiset kerrosalat tonteittain tilalajikohtaisesti yksilöityinä. Kokonaiskauppahinta täsmentyy kuitenkin myöhemmin toteutussopimuksen 8. kohdan mukaisesti ja edellä sanottuja yksikköhintoja noudattaen asemakaavamuutoksen ja toteutussuunnitelman perusteella tehtävien tarkempien rakennuslupasuunnitelmien ja haettavien rakennuslupien perusteella.

HYY:n tarjous sisältää tarjouspyynnön mukaisesti tonteista toteutussopimuksen mukaan ostajalle ja toteuttajalle kuuluvat kaikki velvoitteet kustannuksineen. Tällaisia ovat toteutussopimuksen ehtojen mukaan nykyisten virastorakennusten purkaminen (yhteensä noin 12 000 k-m²), korttelimuuntamon tilapäinen siirtokustannus uudisrakennustyön ajaksi sekä uudisrakentamisen toteuttamisen yhteydessä metron maanpäällisiin ja -maanalaisiin sisäänkäynteihin, tiloihin, kuiluihin, rakenteisiin ja teknisiin järjestelmiin liittyvä uusiminen, muuttaminen, väistelemine ja erityinen varominen metron toimintavarmuus ja asiakasturvallisuus huomioon ottaen siten kuin toteutussopimuksessa on tarkemmin sanottu.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella arvioitsijalla arvion po. tonttien yksikköhinnoista ennen kaksivaiheisen kilpailun toisen vaiheen alkua (Cattella property 6.10.2017) sillä teoreettisella oletuksella, ettei tonteilla olisi purettavia rakennuksia, korttelimuuntamoja eikä metron tunneleita, asemia, sisäänkäyntejä, tiloja, kuiluja, rakenteita ja teknisiä järjestelmiä.



HYY:n tonteista tarjoama kokonaishinta on parempi kuin ulkopuolisen arvioitsijan teoreettisilla yksikköhinnoilla laskettu vertailuhinta käyttäen HYY:n tarjouksen mukaisia rakennusoikeuslajeja ja -määriä.

Kaupunki ei katso enää tarpeelliseksi pyytää tarkennettua ulkopuolista arviota edellä sanottu, tarjoukseen sisältyvä toteutussuunnitelma, toteutussopimuksen vastuut ja erityisesti metron velvoite-ehdot huomioon ottaen.

Arviokirja ja tarjoukset ovat nähtävänä esittelijällä.

Esittelijän mielestä HYY:n tarjous tulee hyväksyä, koska HYY:n toteutussuunnitelma on edellä arvioitu parhaaksi ja sen tonteista tarjoama kokonaishinta vastaa vähintään kilpailuohjelmassa edellytettyä tonttien käypää markkinahintaa.

Kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa on tarkoitus tehdä po. tonteista tarjouksen mukaisesti kiinteistökaupan esisopimus kolmen kuukauden kuluessa, kun edellä esitetyt päätösehdotukset ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Ostajalla on esisopimuksen mukaan oikeus ja velvollisuus ostaa tontit purettavine rakennuksineen kuuden kuukauden kuluessa likimäärin toteutussuunnitelman ja toteutussopimuksen mukaisten uudisrakennusten toteuttamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020. Esisopimuksessa on myös ehto, että kauppahintaa tarkistetaan tonttien myyntiajankohtana toteutussuunnitelman perusteella ostajan laatimien ja kaupungin hyväksymien rakennuslupa- ja tarkennettujen toteutussuunnitelmien tilalajien kerrosneliömetrien mukaan ja ostajan antaman hyväksytyyn tarjouksen tilalajikohtaisia yksikköhintoja käyttäen ja kauppahintaa korotetaan 1,5 prosentilla vuosittain tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta. Lisäksi esisopimuksessa on ehto, että ostaja maksaa kaupungille esisopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä 10 prosenttia tarjouksen perusteella lasketusta kauppahinnasta. Kilpailun voittajaksi esitettävä HYY maksaa siis kaupungille tässä yhteydessä 1 515 400 euroa. Ostaja suorittaa loppuosan kauppahinnasta tontteja ja purettavia rakennuksia koskevien kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Ehdot ilmenevät tarkemmin liitteenä 2 olevasta esisopimuksesta.

Edellä sanottu huomioon esitetään, että kaupunki tekee kilpailun voittajaksi esitettävän HYY:n kanssa edellä sanotun esisopimuksen po. tonttien myymisestä toteutussuunnitelman mukaisen uudisrakentamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen ajaksi, allekirjoittaa samanaikaisesti tämän kanssa tonttien toteuttamisesta edellä sanotun tarjous-



pyynnön mukaisen toteutussopimuksen ja myy po. tontit HYY:lle esisopimuksen ja toteutussopimuksen ehtojen mukaisesti kuuden kuukauden kuluessa edellä sanotun asemakaavamuutoksen tultua voimaan, aikaisintaan kuitenkin 2.1.2020.

Maanvuokrasopimuksen päättäminen ja siitä maksettava korvaus

Edellä on sanottu, että po. olevat myytäväksi esitettävät tontit on tällä hetkellä vuokrattu kaupungin toimitilayhtiöllä 31.12.2040 saakka, joka omistaa niillä sijaitsevat kaksi lähinnä kaupungin virastokäyttöön rakennettua ja vielä osittain kaupungin käytössä olevaa toimistorakennusta.

Tarkoituksena on, että ostajan kanssa uudisrakentamisen mahdollistavan asemakaavamuutoksen tultua voimaan tehtävän tontteja ja niillä olevia purettavia rakennuksia koskevan kiinteistökaupan yhteydessä esitoimena allekirjoitetaan kaupungin ja toimitilayhtiön välillä sopimus, jolla voimassa olevat maanvuokrasopimukset päätetään välittömästi ja toimitilayhtiön omistamat purettavat rakennukset siirtyvät kaupungin omistukseen. Kaupunki puolestaan välittömästi tämän jälkeen samassa tilaisuudessa myy po. tontit ja niillä olevat purettavat rakennukset edellä kuvatulla tavalla ostajalle neuvotellun toteutussopimuksen mukaista rakennusten purkamista ja uudisrakentamista varten. Toteutussopimuksessa ei ole sanottu kaupungin ja toimitilayhtiön välisestä vastuunjaosta, mutta tarkoituksenmukaista on, että esitettävässä päätösehdotuksessa todetaan erikseen, että kaupungin toimitilayhtiö vastaa toteutussopimuksen 4.2.8. kohdan ehtojen mukaisesta rakennusten purkamisesta ja 4.4.6. kohdan mahdollisesta tonttien maaperän pilaantumisesta kaupungille mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista. Tällaisia tonttien ja niillä olevien purettavien rakennusten ostajalle korvattavia kustannuksia voi mahdollisesti syntyä toteutussopimuksessa sovittujen ehtojen ylittävistä rakennuksiin liittyvistä asbesti- ja muista haitta-aineista 200 000 euroa ylittävältä osalta, rakennuksien tyhjentämisestä jäljelle jääneestä irtaimesta omaisuudesta 10 000 euroa ylittävältä osalta ja maanvuokrasopimusten aikana tapahtuneesta maaperän pilaantumisesta. Toimitilayhtiö on suorittanut alustavia asbesti- ja haitta-ainekartoituksia tonteilla olevissa purettavissa rakennuksissa. Kartoituksissa ei ole löytynyt merkittäviä asbesti- eikä haitta-ainemääriä.

Kaupungin ja sen toimitilayhtiön tilintarkastaja on tutkinut edellä kerrotun uudisrakentamisen edellyttämiä maanvuokrasopimusten ennenaikaista päättämistä ja rakennusten luovuttamista purettavaksi, ja todennut, että toimitilayhtiön tulee saada kaupungilta sopimusten ennenaikaisesta päättämisestä rakennusten alaskirjattavaa tasoarvoa päättämishetkellä vastaava summa. Toimitilayhtiön taseessa po. rakennusten arvo on tällä hetkellä eli vuoden 2017 tilinpäätöksessä noin 4 542 000 euroa. Toimitilayhtiö käyttää korvauksen lainojensa lyhentämiseen.



Päätösesityksessä edellä sanotun vuoksi esitetään, että kaupunki korvaa toimitilayhtiölleen maanvuokrasopimusten ennenaikaisesta päättymisestä ja rakennusten luovuttamisesta päättymishetkellä rakennusten alaskirjattavaa tasearvoa vastaavan summan, enintään kuitenkin 4 500 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lehtiö Pasi, Tontit -yksikön vs. päällikkö, puhelin: 09 310 36448
pasi.lehtiö(a)hel.fi
Pulkka Perttu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Antikainen Raino, toimitusjohtaja, puhelin: 09 310 70111
raino.antikainen(a)hel.fi
Linnosmaa Juhani, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 74401
juhani.linnosmaa(a)hel.fi
Hoivanen Raila, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Mannerkorpi Anne, isännöitsijä, puhelin: 09 310 35943
anne.mannerkorpi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjous
- 2 Kiinteistökaupan esisopimus ilman liitteitä
- 3 Siltasaarenportin toteutussopimus ilman liitteitä
- 4 Arvostelupöytäkirja
- 5 Osa toteutussuunnitelmasta HYY Lyyra
- 6 Osa toteutussuunnitelmasta Nrep Oy
- 7 Osa toteutussuunnitelmasta HGR Property Partners Oy
- 8 Ajantasainen asemakaava 8965
- 9 Ilmakuva
- 10 Kilpailuohjelma 30.5.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kilpailuun osallistuneet

Maka/Make, Palu/Kami
HKL

Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat

HSV

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



19.06.2018

Asia/4

täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 345



§ 352

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaamisesta Puotilasta Lumo Kodit Oy:lle, vuokraus- ja myyntiperusteiden määrääminen ja osakkeiden myyminen (Vartiokylä, Puotilan ostoskeskus, tontit 45205/5 ja 6)

HEL 2018-006173 T 10 01 01 00

Klaavuntie 11-13/Rusthollarintie 2

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) perustettavan yhtiön lukuun alueen seuraavin ehdoin:

1

Varausalue on Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liiketontti (KL) 45205/5 ja pysäköintitontti (LPA) 45205/6. Kiinteistötunnukset ovat 91-45-205-5 ja 91-45-205-6. Varausaluekartta on liitteessä nro 1.

2

Varaus on voimassa asuin-liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

3

Kohteen suunniteltavasta asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Varauksensaaja voi hankkia kumppanin välimuodon tuotannon toteuttamiseen.

Hankkeen asuinrakennusoikeudesta noin 70 % (vähintään 6500 k-m²) voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Säätelämättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteuttavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Varausalueelle on suunniteltava ja toteutettava alueen palveluiden säilymisen turvaava määrä liiketilaa.

4

Varauksensaajan on pyrittävä tekemään varausaikana tai sitä ennen



tontin nykyisenä vuokralaisena toimivan Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkaiden kanssa esisopimukset osakkeiden hankkimiseksi.

Kaupunki ja varauksensaaja allekirjoittavat varausaikana kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä koskevan esisopimuksen (esitys C).

5

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että varausalueen pysäköintitonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva pysäköintilaitos puretaan. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisessa noudatetaan Puotilan Ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin osalta maanvuokrasopimuksen ehtoja.

6

Hankkeen on suunniteltava ja toteutettava varausalueelle tällä hetkellä pysäköintitontilla sijaitsevat noin 60 autopaikkaa. Kaupunki korvaa autopaikkojen toteutuskustannuksen myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla.

7

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

8

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

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



9

Lisäksi on noudatettava seuraavia yleisiä varausehtoja:

- a) Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä nro 2 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.
- b) Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.
- c) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

- d) Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

- e) Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.



Osana varausalueen suunnittelua varauksensaaja selvittää mahdollisuudet turvata Puotilan ostoskeskuksen nykyisten toimijoiden toiminnan jatkuminen.

(A1145-904R)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liitekarttaan nro 1 merkitystä alueesta muodostettavien tonttien vuokraamista tai myymistä myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

2

Asuinrakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa (nykyarvo noin 603 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).

Liikerakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo noin 467 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).

Tulevaan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

3

Välimuodon asuntotuotannon tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Vuokrasta voidaan myöntää määräaikainen alennus asunto-tontit-tiimin tiimpäällikön päätöksellä.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainittujen suunniteltavien tonttien kiinteistökaupat liitteenä nro 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat vuokraus- ja myyntiperusteet.



C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti tehdä Lumo Kodit Oy:n (Y-tunnus 2336408-5) kanssa esisopimuksen osoitteessa Klaavuntie 11, 00910 Helsinki, sijaitsevan Puotilan Ostoskeskus Oy:n -nimisen yhtiön osakkeiden nrot 157-175, 176-204 ja 205-232 (osakkeiden lukumäärä yhteensä 76 kpl) myymisestä, jotka yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat hallitsemaan liiketiloja nrot 5, 6 ja 8, pinta-alaltaan yhteensä noin 384 neliometriä, 310 100 euron velattomasta myyntihinnasta. Muutoin noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Velkaosuus tarkentuu kaupantekoon mennessä.

2

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa esisopimusluonnosta.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kaupakirjan osakkeista.

Käsittely

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Osana varausalueen suunnittelua varauksensaaja selvittää mahdollisuudet turvata Puotilan ostoskeskuksen nykyisten toimijoiden toiminnan jatkuminen.

Kannattaja: Mai Kivelä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Tonttien luovutus pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Mai Kivelän vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi

Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Toimintaohje_massat_ja_kaadettavat_puut_PÄIVITETTY_250518
- 3 Kaupunkikirjaluonnos 1.6.2018
- 4 Salassa pidettävä (Julkl 24 § 1 mom 20 k.)

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) perustettavan yhtiön lukuun alueen seuraavin ehdoin:

1

Varausalue on Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liiketontti (KL) 45205/5 ja pysäköintitontti (LPA) 45205/6. Kiinteistötunnukset ovat 91-45-205-5 ja 91-45-205-6. Varausaluekartta on liitteessä nro 1.

2

Varaus on voimassa asuin-liikeyrityshankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

3

Kohteen suunniteltavasta asuinrakennusoikeudesta noin 30 % tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Varauksensaaja voi hankkia kumppanin välimuodon tuotannon toteuttamiseen.



Hankkeen asuinrakennusoikeudesta noin 70 % (vähintään 6500 k-m²) voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena asuntotuotantona.

Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille. Säätelämättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteuttavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Varausalueelle on suunniteltava ja toteutettava alueen palveluiden säilymisen turvaava määrä liiketilaa.

4

Varauksensaajan on pyrittävä tekemään varausaikana tai sitä ennen tontin nykyisenä vuokralaisena toimivan Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkaiden kanssa esisopimukset osakkeiden hankkimiseksi.

Kaupunki ja varauksensaaja allekirjoittavat varausaikana kaupungin omistamien osakkeiden myyntiä koskevan esisopimuksen (esitys C).

5

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että varausalueen pysäköintonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva pysäköintilaitos puretaan. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Maaperän puhdistamisessa noudatetaan Puotilan Ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin osalta maanvuokrasopimuksen ehtoja.

6

Hankkeen on suunniteltava ja toteutettava varausalueelle tällä hetkellä pysäköintitontilla sijaitsevat noin 60 autopaikkaa. Kaupunki korvaa autopaikkojen toteutuskustannuksen myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla.

7

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

8

Kullekin tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80



kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin ostamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksymän selvityksen.

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

9

Lisäksi on noudatettava seuraavia yleisiä varausehtoja:

a) Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä nro 2 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

b) Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

c) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

d) Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.



Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-
mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin
tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-
jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

e) Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatka-
matta varausaika.

(A1145-904R)

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) liitekarttaan nro 1 merkitystä alueesta muodostettavien tonttien vuokraamista tai myymistä myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen seuraavin ehdoin:

1

Vuokra-aika on lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

2

Asuinrakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa (nykyarvo noin 603 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).

Liikerakennusoikeuden vuosivuokra tai myyntihinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo noin 467 euroa/k-m², 4/2018, ind. 1944).

Tulevaan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

3

Välimuodon asuntotuotannon tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuok-



raamalla. Vuokrasta voidaan myöntää määräaikainen alennus asunto-tontit-tiimin tiimpäällikön päätöksellä.

4

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan edellä mainittujen suunniteltavien tonttien kiinteistökaupat liitteenä nro 3 olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt po. tontteja koskevat vuokraus- ja myyntiperusteet.

C

Kaupunkiympäristölautakunta päättää tehdä Lumo Kodit Oy:n (Y-tunnus 2336408-5) kanssa esisopimuksen osoitteessa Klaavuntie 11, 00910 Helsinki, sijaitsevan Puotilan Ostoskeskus Oy:n -nimisen yhtiön osakkeiden nrot 157-175, 176-204 ja 205-232 (osakkeiden lukumäärä yhteensä 76 kpl) myymisestä, jotka yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat hallitsemaan liiketiloja nrot 5, 6 ja 8, pinta-alaltaan yhteensä noin 384 neliometriä, 310 100 euron velattomasta myyntihinnasta.

Muutoin noudatetaan seuraavia ehtoja:

1

Velkaosuus tarkentuu kaupantekoon mennessä.

2

Muutoin noudatetaan liitteenä nro 4 olevaa esisopimusluonnosta.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa tonttipäällikön tai tämän valtuuttaman allekirjoittamaan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan osakkeista.

Tiivistelmä

Puotilan Ostoskeskus Oy:n maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2020. Ostoskeskus on aktiivisesti etsinyt uutta omistajaa yhtiölle. Lumo Kodit Oy on tehnyt esisopimukset jo lähes kaikkien yhtiön osakkeiden hankkimiseksi. Alueelle esitetään suunnitteluvarausta asuin-liikekeskushankkeen suunnittelua varten. Lisäksi esitetään tonttien hintojen vahvistamista ja kaupungin omistamien ostoskeskusyhtiön osakkeiden myymistä.



Toteutuessaan hanke säilyttää hyvät lähipalvelut alueella ja mahdollistaa yli 10 000 k-m²:n asuinrakentamisen alueelle.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Puotilan Ostoskeskus Oy:n maanvuokrasopimus on päättymässä 31.12.2020. Yhtiö on neuvotellut kaupungin kanssa tontin kehittämistä jo vuosien ajan. Alueen asukasilloissa on keskusteltu ostoskeskusten uudistamisesta ja asukkaiden suhtautuminen hankkeeseen on ollut myönteistä ja jopa kannustavaa.

Kojamo Oyj:n tytäryhtiö Lumo Kodit Oy on neuvotellut useiden osakkaiden osakkeiden hankkimisesta. Neuvottelut ovat edenneet positiivisesti. Yhteistyössä kaupungin kanssa tehtyjen alustavien suunnitelmien mukaan katsottiin tarpeelliseksi ottaa viereinen pysäköintitontti mukaan suunnittelualueeseen.

Asemakaavatilanne

Asemakaavamuutos nro 10691 on tullut voimaan 28.1.2001. Alueelle on tarkoitus tehdä varauspäätöksen jälkeen asemakaavanmuutos, joka mahdollistaa riittävän palvelutarjonnan ja asuinrakentamisen toteuttamisen. Tuleva asemakaavaratkaisun lähtökohtana on nykyisten rakennusten purkua ja maanalainen pysäköinti. Alustavien suunnitelmien mukaan alueelle olisi mahdollista suunnitella noin 13 000 k-m² rakentamista, josta liiketilaa olisi noin 1500 k-m².

Tontin varaus

Tontin varaamista Lumo Kodit Oy:lle esitetään 31.12.2020 saakka päätösesityksen ehdoin.

Tonttien arvonmääritys

Vuokraus- ja myyntihinnan määrittämisessä on käytetty apuna ulkopuolisen tahon tekemää kiinteistöarviolausuntoa. Asuinrakennusoikeuden hinnaksi esitetään noin 603 €/k-m² ja liikerakennusoikeuden 467 €/k-m². Lisäksi tontin hinnassa huomioidaan pysäköintitontilta siirrettävien autopaikkojen toteutuskustannukset myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla.

Mahdollinen maanvuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2020 saakka, mutta vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tulevat tontit luovutettaisiin ensisijaisesti myymällä.

Osakkeiden myynti



Helsingin kaupunki omistaa Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkeita yhteensä 76 kpl, jotka yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuttavat hallitsemaan liiketiloja nrot 5, 6 ja 8, pinta-alaltaan yhteensä noin 384 neliometriä.

Kaupungin omistamat tilat ovat tällä hetkellä tyhjiään ja rakennus tullaan purkamaan.

Lumo Kodit Oy teki osakkeista 310 000 euron (noin 807 €/h-m²) määräisen velattoman tarjouksen. Tarjottua velatonta hintaa voidaan pitää hyväksyttävänä ja osakkeiden arvosta on hankittu ulkopuolinen arviointilausunto. Muuten kauppa tehdään liitteenä olevan esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Lopuksi

Tontin varaaminen ja myyminen edellä kuvatulla parantaa Puotilan ostoskeskuksen ilmettä ja tuo uusia asukkaita hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle lähelle Puotilan metroasemaa. Toteutuessaan hanke säilyttää hyvät lähipalvelut alueella.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, vs. tiimipäällikkö, yritystontit, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Toimintaohje_massat_ja_kaadettavat_puut_PÄIVITETTY_250518
- 3 Kauppakirjaluonnos 1.6.2018
- 4 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)

Oheismateriaali

- 1 Suunnitelma Puotilan Ostari Kojamo_22.11.2017

Muutoksenhaku

Päätöskohdista A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



19.06.2018

Asia/6

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kymp, Immonen, Vainikka

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.06.2018 § 326



19.06.2018

Asia/7

§ 353

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
7.6.–13.6.2018 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 7.6.–13.6.2018 tekemiä päätöksiä.

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tonttipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö asuntotontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö yritystontit

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, tiimipäällikkö maanhankinta

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenteenhallinta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)



Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puisto- ja viheraluesuunnittelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Rakennetun omaisuuden hallinta, rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, ylläpitopäällikkö

[Päätökset](#)

Ylläpito, yleiset alueet, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, toimitila 2, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö



19.06.2018

Asia/7

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus, asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asukas- ja yrityspalvelupäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö ja -valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueiden käyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennusvalvontapalvelut, lupayksikkö, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristönsuojelu, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, elintarviketurvallisuus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Tietohallintopalvelut, tietohallintopäällikkö

[Päätökset](#)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



19.06.2018

Asia/7

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.06.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 347, 348, 349, 350, 351, 352 (Päätöskohdista A ja B) ja 353 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 352 § (Päätöskohdasta C).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.



19.06.2018

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



19.06.2018

Kaupunkiympäristölautakunta

Risto Rautava
puheenjohtaja
347-349 §

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
350-353 §

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jape Lovén

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.06.2018.