



15.07.2024

Tonttipäällikkö

46 §**Asuntotontin varaaminen jatkuvan tonttihaun perusteella (Laajasalo, Yliskylä, tontti 49080/11)**

HEL 2024-009161 T 10 01 01 00

Päätös

A

Tonttipäällikkö päättää varata VRP Etelä-Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2691176-9) Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) suunnitellun (AK) tontin 49080/11 (kiinteistötunnus 91-49-80-11, os. Gunillantie 8a), joka muodostuu kiinteistöistä 91-49-80-1 (2 847 m²) ja 91-49-80-3 (1 731 m²) pinta-ala yhteensä 4 578 m² 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

1. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa suunnitellulle tontille 49080/11 sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja vähintään n. 1 825 k-m² ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- tai vuokra-asuntoja tai vaihtoehtoisesti kokonaan tai osittain hoivakoteja ikääntyneille henkilöille enintään n. 2 525 k-m². Lisäksi tontille tulee suunnitella myymälätiloja n. 500 k-m² asemakaavan mukaisesti.
2. Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Vuokra-asuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.
3. Varauksensaajan tulee jakaa tontti hallinta- ja rahoitusmuodoittain omistus- ja vuokra-asuntojen välillä kahdeksi eri tontiksi.
4. Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperässä on todettu alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kaupunki laatii alueelle puhdistustarpeen arvioinnin, joka perustuu alueen tulevaan käyttöön. Mikäli tontin maaperä on tarpeen kunnostaa, tekee Kaupunki ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja maaperä puhdistetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti.

Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on so-



15.07.2024

Tonttipäällikkö

vittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästy-
misestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kus-
tannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle
saattaa viivästyksestä aiheutua.

5. Muilta osin varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1
olevia yleisiä varausehtoja.

B

Tonttipäällikkö päättää todeta, että suunniteltua tonttia 49080/11 kos-
keva toinen hakemus ei anna aiheutta toimenpiteille.

Päätöksen perustelut**Tiivistelmä**

Laajasalon suunniteltu tontti 49080/11 on ollut haettavana jatkuvassa
tonttihaussa 19.4.2024 saakka. Tonttiin on kohdistunut hakuajana
kaksi hakemusta. Varauksensaajaksi esitetään tontille VRP Etelä-
Suomi Oy:tä.

Aiemmat päätökset

Kaupunginhallitus on 10.8.2015 (722 §) varannut tontin 49080/11 Hel-
singin osuuskauppa Elannelle (myöh. HOK) ja Kuntien eläkevakuutuk-
selle (myöh. Keva). Tonttipäällikkö on 6.4.2018 (14 §) jatkanut varausta
31.12.2018 saakka ja samalla tarkistanut varausta siten, että varaus
jatkuu yksin Kevan nimissä HOKin luopuessa varauksesta. Edelleen
tonttipäällikkö on 6.2.2019 (8 §) jatkanut varausta 31.12.2019 saakka,
13.12.2019 (95 §) 31.12.2020 saakka, 3.2.2021 (5 §) 31.12.2021 saak-
ka, 21.1.2022 (6 §) 31.12.2022 saakka sekä 27.1.2023 (7§) 31.12.2023
saakka. Lopuksi tonttipäällikkö päätti 25.9.2023 (44 §) merkitä varauk-
sen päättyneeksi 30.6.2023 ja samalla siirtää tontin jatkuvaan hakuun.

Jatkuva tonttihaku ja hakuehdot

Kaupunginhallitus oikeutti tammikuussa 2013 kiinteistölautakunnan va-
raamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asunto-
tuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asuntojen ja yleis-
ten rakennusten tontit, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu yleisen
tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti
haettaviksi mutta joille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa. Ton-
tit, joille ei ole mainituissa luovutusmenettelyissä löydetty toteuttajaa,
siirtyvät siten jatkuvaan tonttihakuun. Jatkuvan tonttihaun tontit ilmoite-

**Tonttipäällikkö**

taan haettaviksi kaupunkiympäristön tontit-yksikön internet-sivuilla. Tontit ovat kaikkien kiinnostuneiden haettavissa vähintään neljä viikkoa julkaisupäivästä. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ottanut jatkuvan tonttihaun tontinvarausesitysten valmistelussa käyttöön lokakuun 2013 alussa.

Nyt puheena oleva tontti on aiemmin ollut yleisesti haettavana julkisesti vireille kuulutettujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Kaupunkiympäristön tontit-yksikkö on tontin varausesityksen valmistelua varten ilmoittanut kyseisen tontin haettavaksi jatkuvan tonttihaun mukaisella menettelyllä.

Jatkuvaan tonttihakuun siirrettyjen tonttien haku jatkuu kunkin tontin osalta siihen saakka, kunnes varausesityksen valmistelun kannalta riittävä määrä hyväksyttäviksi arvioituja hakemuksia on saatu. Kun hakemusten määrä arvioidaan riittäväksi, tontit-yksikkö ilmoittaa Internet-sivuillaan kyseisen tontin osalta määräpäivän, johon mennessä hakemukset tulee viimeistään toimittaa. Määräaika on yleensä noin 2 - 3 viikkoa ilmoituksen julkaisemisesta. Määräajan päätyttyä tontti poistuu jatkuvasta tonttihausta, ja määräajan jälkeen toimitetut hakemukset voidaan jättää huomioitta varausesityksen valmistelussa.

Tontit ovat edellä mainitusta riippumatta kaikissa tilanteissa haettavissa vähintään 4 viikkoa siitä, kun tontti on ensimmäisen kerran julkaistu haettavaksi.

Tietoa tontista ja asemakaavasta

Suunnitellun AK-tontin 49080/11 pinta-ala on 4 578 m² ja sen rakennusoikeus on 4 350 k-m² asumiselle ja 500 k-m² myymälätalalle. Osoite on Gunillantie 8a. Tonttia ei ole rekisteröity. Tontilla on voimassa 22.10.2014 vahvistettu ja 31.3.2017 lainvoimaistunut asemakaava nro 12228. Ote asemakaavasta ja sijaintikartasta liitteissä 2 ja 3.

Hakemukset ja varausneuvottelut

Tonttiin 49080/11 on kohdistunut hakuajana kaksi hakemusta (liitteet 4).

Varauksensaajan kanssa pidettiin varausneuvottelu 10.6.2024. Neuvottelussa oli myös kanslian, rakennusvalvonnan ja tontin sekä asemakaavoituksen asiantuntijoita. Varausneuvottelussa on käyty läpi mm. varauksensaajan hakemusta, tietoja yrityksestä ja referenssejä aiemmista kohteista ja selvitetty asemakaavan sisältöä ja rakennuslupaan liittyviä asioita sekä muita alueellisia ja tonttikohtaisia erityiskysymyksiä.



15.07.2024

Tonttipäällikkö

Hakemusten ja neuvottelun perusteella varauksensaajaksi tontille 49080/11 katsottiin VRP Etelä-Suomi Oy:n olevan parempi vaihtoehto hakijoista toteuttamaan tontti kokonaisuutta arvioiden. Heillä oli hyvä suunnitelma tontin toteuttamiseen, joka noudattaa alueen asemakaavaa. Varauksensaaja toteuttaa toista hakijaa paremmin kaupungin tavoitteita hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttamiseksi sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon lisäämiseksi Laajasalon alueella. Varauksensaaja on kokenut toimija, joka omaa riittävät taloudelliset ja toiminnalliset resurssit. Hakija on toteuttanut useita kerrostalokohteita Helsingin, Tampereen ja Jyväskylän seuduilla.

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttien yleiset varausehdot
- 2 Ote asemakaavasta
- 3 Sijaintikartat
- 4 Hakemukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Varauksensaaja

Hakija, jolle ei varausta

Kaupunki/Kymp/Maka/Make

Kanslia/Taso/Ary

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Tonttipäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 46 §.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Pöytäkirja

6 (6)

15.07.2024

Tonttipäällikkö

Sami Haapanen
tonttipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.07.2024.**Postiosoite**PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6