



**§ 743**

**Laajasalon tontin 49112/4 varaaminen Asunto-oy Sarvastonkaarelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun**

HEL 2012-007058 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti varata Asunto-oy Sarvastonkaarelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49112 suunnitellun tontin nro 4 vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun tontin 49112/4 rakentaminen edellyttää muun ohella voimassa olevan asemakaavan nro 7415 muuttamista sekä tonttia 49112/2 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että suunnitellun tontin 49112/4 mukainen alue vapautetaan kaupungin suoraan omistukseen ja hallintaan.

Varauksensaaja vastaa varausalueen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja tontin 49112/2 vuokralainen eivät pääse sopimukseen tontin 49112/4 rakentamisen edellyttämistä maanvuokrasopimuksen muutoksista.

2

Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup>. Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

3

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta



parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tontti-osaston toimintaohjetta 2.11.2011. Varauksensaajan tulee lisäksi noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinaatioyhtymien kanssa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
[timo.harmala\(a\)hel.fi](mailto:timo.harmala(a)hel.fi)

**Liitteet**

- 1 Kopio kaavaehdotuksen nro 12076 kaavakartasta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Hakemus 8.6.2011
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 2.11.2011

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen varata Asunto-oy Sarvastonkaarelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49112 suunnitellun tontin nro 4



vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun tontin 49112/4 rakentaminen edellyttää muun ohella voimassa olevan asemakaavan nro 7415 muuttamista sekä tonttia 49112/2 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että suunnitellun tontin 49112/4 mukainen alue vapautetaan kaupungin suoraan omistukseen ja hallintaan.

Varauksensaaja vastaa varausalueen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja tontin 49112/2 vuokralainen eivät pääse sopimukseen tontin 49112/4 rakentamisen edellyttämistä maanvuokrasopimuksen muutoksista.

2

Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup>. Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

3

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen



energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tontti-osaston toimintaohjetta 2.11.2011. Varauksensaajan tulee lisäksi noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

## Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti helmikuussa 2012 hyväksyä Laajasalon Sarvastonkaaren alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

Kaavaehdotuksen alueelle sijoittuu muun ohella uusi rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen tontti (AP) 49112/4, jonka rakennusoikeus on 1 330 k-m<sup>2</sup>. Tontille voidaan rakentaa noin 10 asuntoa.

Kopio kaavaehdotuksen nro 12076 kaavakartasta on liitteenä nro 1. Sijaintikartta on liitteenä nro 2.

Asunto-oy Sarvastonkaari pyytää, että kaupunki varaisi mainitun tontin 49112/4 yhtiölle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Hakemus perusteluineen on kokonaisuudessaan liitteenä nro 3.

Suunniteltu tontti 49112/4 muodostuu jo rakennetusta tontista 49112/2, joka on vuokrattu pitkäaikaisesti hakijalle. Suunnitellun tontin rakentaminen edellyttää siten hakijan tonttia (tuleva tontti 49112/3) koskevan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että uusi tontti vapautetaan kaupungin suoraan hallintaan. Kaupunki suorittaa tällöin asemakaavamuutoksen toteuttamisen mahdollistavasta maanvuokrasopimuksen muutoksesta Asunto-oy Sarvastonkaarelle kaupunginvaltuuston 8.6.2005 (141 §) vahvistamien täydennysrakentamiskorvauseriaatteiden sekä kiinteistölautakunnan 13.12.2005 (770 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisen täydennysrakentamiskorvauksen sekä mahdolliset korvausinvestoinnit.

Esittelijä ehdottaa suunnitellun tontin 49112/4 varaamista Asunto-oy Sarvastonkaarelle vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien



asuntojen suunnittelua varten. Varaus on perusteltu, koska varattava tontti muodostuu hakijan tällä hetkellä hallinnoimasta tontista.

Varaus on perusteltavissa myös hakijana olevan asuntoyhtiön taloudellisen tilanteen helpottamiseksi. Asunto-oy Sarvastonkaari on viime vuosina joutunut asunnoissa ilmenneiden (108 asuntoa) vakavien kosteusvaurioiden takia suorittamaan merkittäviä korjaustoimenpiteitä, jotka ovat aiheuttaneet yhtiölle erittäin huomattavia kustannuksia (30 000 - 50 000 euroa/asunto). Asunto-oy Sarvastonkaari voisi käyttää varattavalle tontille toteutettavasta hankkeesta saatavia varoja näiden korjauskustannusten kattamiseen.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varattavan tontin rakentamisen edellyttämä kaavamuuotos ei tule voimaan tai kaupunki ja Asunto-oy Sarvastonkaari eivät pääse olemassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamisesta sopimukseen.

Muilta osin ehdotetaan noudatettavaksi tavanomaisia asuntotonttien varausehtoja.

Esittelijä toteaa, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kopio kaavaehdotuksen nro 12076 kaavakartasta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Hakemus 8.6.2011
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 2.11.2011

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**



Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 300

HEL 2012-007058 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J3 T1, Sarvastonkaari

## Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupungin-hallitus varaisi Asunto-oy Sarvastonkaarelle (Y-tunnus 0222916-7) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49112 suunnitellun tontin nro 4 vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun tontin 49112/4 rakentaminen edellyttää muun ohella voimassa olevan asemakaavan nro 7415 muuttamista sekä tonttia 49112/2 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että suunnitellun tontin 49112/4 mukainen alue vapautetaan kaupungin suoraan omistukseen ja hallintaan.

Varauksensaaja vastaa varausalueen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja tontin 49112/2 vuokralainen eivät pääse sopimukseen tontin 49112/4 rakentamisen edellyttämistä maanvuokrasopimuksen muutoksista.

2

Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup>. Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

3

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta



parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa tontti-osaston toimintaohjetta 2.11.2011. Varauksensaajan tulee lisäksi noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
[sami.haapanen\(a\)hel.fi](mailto:sami.haapanen(a)hel.fi)