



**§ 400**

**Honkasuon Haapaperhosen alueen kolmen asuintontin ja niitä palvelevien autopaikkatonttien varaaminen Oulun Rakennusteho Oy:lle (Malminkartano, tontit 33350/1 ja 2, 33351/1 ja 2 sekä 33352/1)**

HEL 2013-003076 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti varata Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Malminkartano) suunnitellut kytkettyjen asuinpienalojen tontit (AP) 33350/1 ja 33351/1 niitä palvelevine autopaikkatontteineen vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- tai omistusasuntotuotantoon sekä kytkettyjen asuinpienalojen tontin (AP) 33352/1 vapaarahoitteiseen Hitas II -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon 31.12.2014 saakka Oulun Rakennusteho Oy:lle seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin kiinteistölautakunnan 23.10.2010 hyväksymässä kilpailuohjelmassa "Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailu -kilpailuohjelma" ja sen liitteissä asetettujen tavoitteiden ja ehtojen mukaan lisäksi noudattaen kiinteistölautakunnan 16.12.2010 tekemää tontinvarauskilpailun ratkaisupäätöstä koskien ehdotusta "Niittyperhonen" ja sen Hitas-hintapuitetta.

2

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteen 1 mukaisen varaussopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston siihen tarvittaessa tekemin vähäisin muutoksin ja tarkennuksin, jolloin sopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin Oulun Rakennusteho Oy:lle.

3

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan liitteen 1 mukaisen seurantaohjelman toteutukseen. Varauksensaaja sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että seuranta voidaan toteuttaa laadittavan ohjelman mukaisesti.

4

Hitas-omistusasuntotuotannossa tulee noudattaa liitteestä 1 ilmeneviä Hitas-ehtoja.



08.04.2013

Kaj/2

5

Varauksensaajan tulee noudattaa liitteeseen 1 sisältyvää kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Varaussopimus, seurantaohjelma, hitasehdot, tonttiosaston toimintaohje
- 2 Hakemus
- 3 Varaukarta

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 3

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen varata Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Malminkartano) suunnitellut kytkettyjen asuinpientalojen tontit (AP) 33350/1 ja 33351/1 niitä palvelevine autopaikkatontteineen vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- tai omistusasuntotuotantoon sekä kytkettyjen asuinpientalojen tontin (AP) 33352/1 vapaarahoitteiseen Hitas II -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon 31.12.2014 saakka Oulun Rakennusteho Oy:lle seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin kiinteistölautakunnan 23.10.2010 hyväksymässä kilpailuohjelmassa ”Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailu -kilpailuohjelma” ja sen liitteissä asetettujen tavoitteiden ja ehtojen mukaan lisäksi noudattaen kiinteistölautakunnan 16.12.2010 tekemää tontinvarauskilpailun ratkaisupäätöstä koskien ehdotusta ”Niittyperhonen” ja sen Hitas-hintapuitetta.



08.04.2013

Kaj/2

2

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteen 1 mukaisen varaussopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston siihen tarvittaessa tekemin vähäisin muutoksin ja tarkennuksin, jolloin sopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin Oulun Rakennusteho Oy:lle.

3

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan liitteen 1 mukaisen seurantaohjelman toteutukseen. Varauksensaaja sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että seuranta voidaan toteuttaa laadittavan ohjelman mukaisesti.

4

Hitas-omistusasuntotuotannossa tulee noudattaa liitteestä 1 ilmeneviä Hitas-ehtoja.

5

Varauksensaajan tulee noudattaa liitteeseen 1 sisältyvää kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.

## Esittelijä

Hakemus

Oulun Rakennusteho Oy ja konkurssiin ajautuneen Finndomo Rakennus Oy:n konkurssipesä pyytävät yhteisellä hakemuksellaan, että Finndomo Rakennus Oy:lle tontinluovutuskilpailun perusteella varatut Haapaperhosen alueen kolme asuinpientalotonttia siirrettäisiin Oulun Rakennusteho Oy:n nimiin. Osapuolet toteavat päässeensä yhteisymmärrykseen tontinluovutuskilpailun voittaneen toteutussuunnitelman ”Niittyperhonen” luovuttamisesta konkurssipesältä Oulun Rakennusteho Oy:lle, joka on ilmoituksensa mukaan myös sopinut ”Niittyperhonen” -suunnitelman laatineen arkkitehtitoimiston kanssa kohteen jatkosuunnittelusta valmiiksi asti.

Kaupunginhallitukselle esitetään hakemuksen mukaisesti, että tonttien 33350/1, 33351/1 ja 33352/1 varausaika jatkettaisiin 31.12.2014 asti ja että tontit varattaisiin Oulun Rakennusteho Oy:lle, joka on ilmoittanut olevansa valmis sitoutumaan samoihin tontinluovutusehtoihin kuin Finndomo Rakennus Oy aikoinaan.

Oulun Rakennusteho Oy

**Postiosoite**  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Oulun Rakennusteho Oy on vuonna 1994 perustettu perheyrittäjä, joka rakentaa liiketiloja, vapaa-ajan asuntoja ja ympärivuotiseen käyttöön tulevia asuntoja. Yhtiöllä on oma puuelementtitehdas. Yhtiön liikevaihto vuonna 2012 oli vajaa 50 miljoonaa euroa ja työntekijöiden määrä noin 250.

Vuodesta 1994 alkaneen toiminnan aikana yritys on tehnyt runsaasti erilaisia asuinrakennuskohteita etupäässä Ouluun ja ympäristökuntiin sekä Kuusamon Rukatunturille, yhteensä yli 3 000 asuntoa. Myös kaupallisia ja liiketeollisia kohteita on joukossa.

Kaikki asuinrakennuskohteet eivät ole olleet vapaarahoitteisia, vaan joukossa on ollut useita muitakin omistusmuotoja, muun muassa vuokra-asuntoja ja vanhusten palvelutaloja yleishyödyllisille yhtiöille.

Yrityksen taloudellinen tilanne on vakaa.

Hakemus on liitteenä 2.

#### Aikaisempi varauspäätös

Kiinteistölautakunta päätti 16.12.2010 (899 §) käydyn laatukilpailun perusteella varata Finndomo Rakennus Oy:lle Malminkartanon Honkasuolta asuntotontit (AP) 33350/1-5, joita käsitellään tässä esityksessä yhtenä tonttina eli tonttina 33350/1, ja tontin 33351/1 toteutettaviksi vapaarahoitteisena, sääntelemättömänä vuokra- tai omistusasuntotuotantona sekä asuntotontin (AP) 33352/1 toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II - ehdoin siten, että varaukset ovat voimassa 31.12.2012 saakka. Varaukseen sisältyvät tontteja palvelevat autopaikatontit 33350/2 ja 33351/2.

Varauspäätös perustui vuonna 2010 käytyyn Honkasuon Haapaperhosen alueen ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun ratkaisuun. Samassa yhteydessä kiinteistölautakunta päätti, että varauksensaajien kanssa solmitaan tontinvaraussopimukset, joihin sisällytetään myös ehdot rakennettavien asuntojen hintapuitteista. Sillä tarkoitetaan korkeinta sallittua keskimääräistä velatonta enimmäismyyntihintaa asuntoneliötä kohden laskettuna.

Järjestetyn laatukilpailun kilpailuohjelmassa asetettiin Hitas-tuotantona toteutettavien tonttien asunnoille alustava hintapuite, joka oli 3 000 euroa/asm<sup>2</sup>.

Ennen varauspäätöstä kiinteistövirasto kävi kilpailuohjelman mukaisesti tulevien tontinvaraajien kanssa jatkoneuvottelut hankkeiden



toteutukseen liittyvistä ehdoista, muun muassa Hitas-omistusasuntojen hinnoista. Finndomo Rakennus Oy:n kanssa päädyttiin lopputulokseen, jossa Hitas-omistusasuntokohteen eli yhden rivitalotontin (680 k-m<sup>2</sup>) hintapuitteeksi tuli 3 150 euroa/asm<sup>2</sup> rakennuskustannusindeksissä 6/2010.

Tontinvaraus perustui asemakaavaehdotukseen

Alueen alkuperäistä kaavaehdotusta vuodelta 2008 on viimeistely tontinvarauskilpailun tuloksen pohjalta ja yhteistyössä tontinvaraajien kanssa ns. kumppanuuskaavoituksen periaatteita noudattaen. Suunnitelmien jatkokehitystyö kilpailualueella ja myös aiemmin suunnittelemissa tonteilla vastaa kilpailutuloksesta johdettuja tavoitteita. Honkasuon alueen asemakaava tuli tältä osin voimaan asemakaavaan osin kohdistuneesta valituksesta huolimatta. Tontit kuuluvat kytkettyjen asuinpientalojen korttelialueeseen (AP) ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 2 440 k-m<sup>2</sup>.

Kartta varattavista tonteista on liitteenä 3.

Varausesitys ja varausehdot

Rakennuttajien ja rakentajien kiinnostus kaupungin pientalotonteilla järjestämiin tontinluovutuskilpailuihin on ollut viime vuosina melko vähäistä. On ollut havaittavissa, että rakennuttajakenttä on muuttunut viime vuosina suuresti eikä isoilla rakennuttajilla ole enää suurta kiinnostusta pienten hankkeiden rakennuttamiseen.

Korkeatasoiseksi todetun kilpailuehdotuksen mukaisen rakentamisen mahdollistaminen Haapaperhosen alueen tulevassa rakentamisessa on perusteltua. Tonttien varaaminen niiden toteuttamisesta kiinnostuneelle Oulun Rakennusteho Oy:lle nopeuttanee alueen rakentamista valmiiksi ja osaltaan myös pitää asuntojen hintatason edullisena, koska noudatetaan kaupungin hyväksymää hintapuitetta ainakin yhden tontin osalta. Lisäksi uusien toimijoiden kuten Oulun Rakennusteho Oy:n kautta pääkaupunkiseudun rakentamiseen saadaan lisää kaivattua kilpailua ja toivottavasti myös uutta eloa.

Haapaperhosen alueella varauksensaajat ovat velvollisia hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista esittämään hanketta koskevat rakennussuunnitelmat kilpailun arvosteluryhmän arvioitaviksi. Arvosteluryhmä varmistaa tällöin, että esitetyt suunnitelmat vastaavat laadultaan ja perusratkaisuiltaan vähintäänkin varauksensaajan alkuperäisestä kilpailuehdotuksesta ilmenevää tasoa. Arvosteluryhmän esittämät jatkosuunnitteluohjeet on pyrittävä ottamaan huomioon rakennuslupasuunnitelmia laadittaessa ja kehitettäessä. Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa on keskusteltu varausehdoista ja muun



08.04.2013

Kaj/2

muassa yhdessä käyty läpi seurattavien ekotehokkuuskriteereiden vaikutus rakentamiselle.

#### Esittelijän kannanotto

Esittelijä pitää kiinteistölautakunnan esitystä hyvänä. Sen mukaisesti on mahdollista saada jo aiemmin varattu kohde toteutumaan alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Samalla saadaan kohdetta rakentamaan aiemmin vain pääkaupunkiseudun ulkopuolella toiminut rakennusliike.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Varaussopimus, seurantaohjelma, hitasehdot, tonttiosaston toimintaohje
- 2 Hakemus
- 3 Varaukarta

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 3

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 07.03.2013 § 116

HEL 2013-003076 T 10 01 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Oulun Rakennusteho Oy:lle (Y-tunnus 1000124-2) Helsingin



08.04.2013

Kaj/2

kaupungin 33. kaupunginosan (Malminkartano) suunnitellut kytkettyjen asuinpienalojen tontit (AP) 33350/1 ja 33351/1 vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- tai omistusasuntotuotantoon sekä kytkettyjen asuinpienalojen tontin (AP) 33352/1 vapaarahoitteiseen Hitas II -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin kiinteistölautakunnan 23.10.2010 hyväksymässä kilpailuohjelmassa "Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailu -kilpailuohjelma" ja sen liitteissä asetettujen tavoitteiden ja ehtojen mukaan lisäksi noudattaen kiinteistölautakunnan 16.12.2010 tekemää tontinvarauskilpailun ratkaisupäätöstä koskien ehdotusta "Niittyperhonen" ja sen Hitas-hintapuitetta.

2

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteenä olevan mukaisen varaussopimuksen, jolloin sopimus oikeuksineen ja velvoitteineen siirtyy yksin Oulun Rakennusteho Oy:lle.

3

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan liitteen mukaisen seurantaohjelman toteutukseen. Varauksensaaja sitoutuu omalta osaltaan myötävaikuttamaan siihen, että seuranta voidaan toteuttaa laadittavan ohjelman mukaisesti.

4

Hitas-omistusasuntotuotannossa tulee noudattaa liitteenä olevia Hitas-ehtoja.

5

Varauksensaajan tulee noudattaa liitteen mukaista kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta "Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut".

B

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston tekemään Oulun Rakennusteho Oy:n kanssa tehtävään varaussopimukseen mahdollisesti tarvittavat vähäiset muutokset ja tarkennukset.

C



08.04.2013

Kaj/2

Lautakunta päätti todeta Finndomo Rakennus Oy:n kanssa 2.2.2011 allekirjoitetun varaussopimuksen (ED 3630) rauenneeksi Finndomo Rakennus Oy:n ja Finndomo Rakennus Oy:n konkurssipesän osalta yhtiön konkurssiin 12.4.2012 asettamisen seurauksena.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi