



18.11.2013

Kaj/4

## § 1243

### Tontin varaaminen Ruissalo Säätiölle Munkkiniemestä (Tontti 30098/6, Professorintie)

HEL 2012-014763 T 10 01 01 00

#### Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Ruissalo Säätiölle liitekartan 5 osoittaman määräalan (pinta-ala noin 4 265 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) suunnitellusta erityisasumisen (AS) tontista 30098/6 vanhusten palveluasuntojen sekä niihin liittyvien palvelutilojen suunnittelua varten 12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueelle tonteilla 30098/4 ja 5 nykyisellään sijaitsevan vanhusten palvelutalon laajennuksen, jonka rakennusoikeus on noin 4 800 k-m<sup>2</sup>.

Palvelutaloon sijoittuvat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisina vanhuksille suunnattuina vuokra-asuntoina ilman Hitas-ehtoja. Laajennusosa tulee toteuttaa siten, että se muodostaa olemassa olevien palvelutalojen kanssa kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään 31.12.2013 mennessä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hankkeen kaupunkikuvallista laatutasoa sekä muita arkkitehtonisia ja toiminnallisia perusratkaisuja osoittavan viitesuunnitelman. Hanke on suunniteltava ja toteutettava tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

2

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen ostamaan kaupungilta palvelutalon laajennusta varten vastaisuudessa kaavoitettavan alueen/tontinosan (noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) 6 kuukauden kuluessa siitä, kun hanketta varten laadittava asemamakaavan muutos on tullut voimaan. Tontin myynnissä noudatetaan tällöin kaupungin



kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia hinnan määräytymiseen liittyviä sekä muita ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Alue sille osoitettuine rakennusoikeuksineen myydään käypään arvoon, joka määräytyy ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

Kiinteistökauppa tehdään Ruissalo Säätiön toimesta vastaisuudessa perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tai Ruissalo Säätiön omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Dosentirinteen lukuun.

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.

4

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta



kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

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 oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta. Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi seuraamuksitta oikeus pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta ja määrätä varaus kesken varausajan päätymään seuraavissa tilanteissa:

- Varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.
- Tonttiosasto ei hyväksy edellä mainittua viitesuunnitelmaa.
- Varauksensaajan hanke ei täytä hankkeen energiatehokkuudelle asetettua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.
- On ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.
- Varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään varausalueen myynnistä sekä sen ehdoista edellyttäen,



18.11.2013

Kaj/4

että ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuva kauppahinta ei ylitä myyntihetkellä voimassa olevan johtosäännön mukaista kaupunginhallituksen myyntivaltuutta.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaavaluonnos
- 3 Ruissalo Säätiön tontinvaraushakemus
- 4 Saga III - Saga Munkkiniemi konseptisuunnitelma
- 5 Varausaluekartta
- 6 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 5  
Liite 6

**Päätösehdotus**

A

Kaupunginhallitus päättäneen varata Ruissalo Säätiölle liitekartan 5 osoittaman määräalan (pinta-ala noin 4 265 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) suunnitellusta erityisasumisen (AS) tontista 30098/6 vanhusten palveluasuntojen sekä niihin liittyvien palvelutilojen suunnittelua varten 12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueelle tonteilla 30098/4 ja 5 nykyisellään sijaitsevan vanhusten palvelutalon laajennuksen, jonka rakennusoikeus on noin 4 800 k-m<sup>2</sup>.

Palvelutaloon sijoittuvat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisina vanhuksille suunnattuina vuokra-asuntoina ilman Hitas-ehtoja. Laajennusosa tulee toteuttaa siten, että se muodostaa olemassa olevien palvelutalojen kanssa kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.



Varauksensaaja on velvollinen esittämään 31.12.2013 mennessä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hankkeen kaupunkikuvallista laatutasoa sekä muita arkkitehtonisia ja toiminnallisia perusratkaisuja osoittavan viitesuunnitelman. Hanke on suunniteltava ja toteutettava tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

2

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen ostamaan kaupungilta palvelutalon laajennusta varten vastaisuudessa kaavoitettavan alueen/tontinosan (noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) 6 kuukauden kuluessa siitä, kun hanketta varten laadittava asemamakaavan muutos on tullut voimaan. Tontin myynnissä noudatetaan tällöin kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia hinnan määräytymiseen liittyviä sekä muita ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Alue sille osoitettuine rakennusoikeuksineen myydään käypään arvoon, joka määräytyy ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

Kiinteistökauppa tehdään Ruissalo Säätiön toimesta vastaisuudessa perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tai Ruissalo Säätiön omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Dosentintien lukuun.

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.

4



Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

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 oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta. Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi seuraamuksitta oikeus pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta ja määrätä varaus kesken varausajan päätymään seuraavissa tilanteissa:

- Varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.



- Tonttiosasto ei hyväksy edellä mainittua viitesuunnitelmaa.
- Varauksensaajan hanke ei täytä hankkeen energiatehokkuudelle asetettua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.
- On ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.
- Varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

## B

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Samalla kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään varausalueen myynnistä sekä sen ehdoista edellyttäen, että ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuva kauppahinta ei ylitä myyntihetkellä voimassa olevan johtosäännön mukaista kaupunginhallituksen myyntivaltuutta.

## Tiivistelmä

Ruissalo Säätiö omistaa kahden kiinteistöyhtiön kautta Munkkiniemessä osoitteessa Dosentintie 10 ja 12 sijaitsevat erityisasumisen (AS) tontit 30098/4 ja 5. Tonteilla sijaitsee 1990-luvun loppupuolella valmistunut vanhusten palvelutalokokonaisuus.

Ruissalo Säätiö ja palvelutalon operaattorina toimivat Saga Care Finland ovat laatineet alustavan viitesuunnitelman olemassa olevan palvelutalon laajentamiseksi. Laajennus käsittää noin 4 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen lisärakennuksen rakentamisen, mikä edellyttää nykyisin voimassa olevan asemakaavan nro 11079 muuttamista. Laajennus sijoittuisi kaupungin omistuksessa olevalle puistoalueen osalle, joka liitettäisiin olemassa oleviin tontteihin. Kaupunkisuunnitteluvirasto on 29.4.2013 julkaissut kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Ruissalo Säätiö ja Saga Care Finland Oy esittävät, että kaupunki varaisi niille palvelutalon laajennushanketta varten edellä mainitun kaavaluonnoksesta tarkemmin ilmenevän alueen. Alueelle toteutettava laajennus olisi toiminnallisesti osa olemassa olevaa palvelutaloa.

Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen kaupunginhallitukselle esitetään, että po. alue (pinta-ala noin 4 265 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) varattaisiin hakemuksessa esitettyä vanhusten palvelutalon



laajennushanketta varten. Rakennettavat asunnot toteutettaisiin sääntelemättöminä vuokra-asuntoina. Varattava alue luovutettaisiin varausehtojen mukaan lähtökohtaisesti myymällä, koska Ruissalo Säätiö omistaa jo muut po. hankekokonaisuuteen liittyvät tontit. Luovutushinta määräytyisi käyvän arvon mukaan, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

## Esittelijä

### Nykytilanne

Ruissalo Säätiö omistaa kahden kiinteistöyhtiön kautta (Kiinteistö Oy Helsingin Dosentinrinne ja Kiinteistö Oy Helsingin Dosentipuisto) Munkkiniemessä osoitteessa Dosentintie 10 ja 12 sijaitsevat erityisasumisen (AS) tontit 30098/4 ja 5. Tonteilla sijaitsee 1990-luvun loppupuolella valmistunut kahdesta rakennuksesta koostuva vanhusten palvelutalokokonaisuus. Rakennuksissa on nykyisellään yhteensä 194 asuntoa. Palvelutalon operaattorina toimii Saga Care Finland Oy, joka harjoittaa 24 h:n hoiva-, hoito- ja kuntoutuspalveluja. Aukkaat ovat iäkkäitä, pääsääntöisesti yli 80-vuotiaita, asumis-, kuntoutus- ja muita palveluja tarvitsevia vanhuksia.

Tonteilla on tällä hetkellä voimassa asemakaava nro 11079. Tonttien 30098/4 ja 5 rakennusoikeus on yhteensä noin 14 300 k-m<sup>2</sup>.

### Suunniteltu palvelutalon laajennus

Ruissalo Säätiö ja palvelutalon operaattorina toimiva Saga Care Finland Oy ovat laatineet alustavan konsepti-/viitesuunnitelman olemassa olevan palvelutalon laajentamiseksi. Laajennus käsittäisi noin 4 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen lisärakennuksen rakentamisen, mikä edellyttää nykyisin voimassa olevan asemakaavan nro 11079 muuttamista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 29.4.2013 julkaissut kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja laatinut viitesuunnitelman pohjalta asemakaavan muutosluonnoksen.

Laajennus sijoittuisi tällä hetkellä kaupungin omistuksessa olevalle puistoalueen osalle, joka liitettäisiin olemassa oleviin Ruissalo Säätiön omistamiin tontteihin.

Sijaintikartta on liitteenä 1 ja asemakaavaluonnos on liitteenä 2.

Ruissalo Säätiö ja Saga Care Finland Oy esittävät yhteisellä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi niille palvelutalon laajennushanketta varten edellä mainitun kaavaluonnoksesta tarkemmin ilmenevän alueen. Alueelle toteutettava laajennus olisi toiminnallisesti osa olemassa olevaa palvelutaloa.





Hakemus ja sen liitteenä toimitettu C&J Arkkitehdit Oy:n laatima konseptisuunnitelma ovat liitteinä 3 ja 4.

#### Alueen varaaminen

Esittelijä toteaa, että varauksesta on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston sekä hakijoiden kanssa.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen ehdotetaan, että hakemuksen mukainen alue (pinta-ala noin 4 265 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) varattaisiin Ruissalo Säätiölle lisärakentamista varten. Vapaarahoitteisista vanhusten palveluasunnoista on nykyisellään kova kysyntä, johon po. hanke osaltaan vastaisi. Laadittuja alustavia konsepti-/viitesuunnitelmia voidaan pitää laadukkaina, ja ne luovat hyvän pohjan hankkeen jatkokehittelylle. Laajennusosan toteuttaminen Ruissalo Säätiön toimesta on perusteltua, koska nyt suunniteltava uudisrakennus ja sitä varten olemassa oleviin tontteihin liitettävä alue muodostavat toiminnallisen ja rakennusteknisen kokonaisuuden olemassa olevan palvelutalokokonaisuuden kanssa.

Ruissalo Säätiö on vuonna 1993 perustettu, voittaa tavoittelematon yleishyödyllinen yhteisö, jonka tarkoituksena on kehittää ja tuottaa asumis- ja huolenpitopalveluita seniori-ikäisille. Säätiöllä on senioritaloja Turussa, Helsingissä sekä Raumalla.

Varausaluekartta on liitteenä 5.

#### Varausehdot

Laajennusalueelle suunniteltavat palveluasunnot toteutettaisiin varausehtojen mukaan vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ilman Hitas-ehtoja. Kohteen kaupunkikuvallisten ja muiden perusratkaisujen korkean laatutason varmistamiseksi varauksensaaja olisi velvollinen esittämään tonttiosaston hyväksyttäväksi laajennusosan kaupunkikuvallisia, arkkitehtonisia ja muita perusratkaisuja osoittavan viitesuunnitelman ja noudattamaan siitä ilmenevää laatutasoa sekä perusratkaisuja hankkeen toteutuksessa.

Varattava alue luovutettaisiin varausehtojen mukaan lähtökohtaisesti myymällä, koska Ruissalo Säätiö omistaa jo muut hankekokonaisuuteen liittyvät tontit. Luovutushinta määräytyisi käyvän arvon mukaan, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä asuntotonttien varauksissa tavanomaisesti noudatettavia ehtoja.

#### Myyntivaltuutus

**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



Esittelijän mielestä kaupunginhallitus voisi oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään varausalueen myynnistä sekä sen ehtoista edellyttäen, että ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen määritettävä tontin kauppahinta ei ylitä kaupunginhallituksen myyntihetkellä voimassa olevaa myyntivaltuutusta. Kaupunginhallituksella on nykyisellään oikeus päättää kiinteistökaupoista, mikäli kauppahinta on alle 10 milj. euroa.

#### Esittelijän kannanotto

Hanke täydentää tarkoituksenmukaisella tavalla hakijan olemassa olevaa palvelutalokokonaisuutta ja vastaa samalla tällaisten asuntojen kasvavaan kysyntään. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaavaluonnos
- 3 Ruissalo Säätiön tontinvaraushakemus
- 4 Saga III - Saga Munkkiniemi konseptisuunnitelma
- 5 Varausaluekartta
- 6 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 5  
Liite 6

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 13.06.2013 § 322

HEL 2012-014763 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta F4 S4, Dosentintie

#### 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



Päätös

A

Lautakunta päätti pyydettyään lausuntonaan esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi 31.12.2015 saakka Ruissalo Säätiölle (Y-tunnus 0994236-0) liitekartan osoittaman määräalan (pinta-ala noin 4 265 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) suunnitellusta erityisasumisen (AS) tontista 30098/6 vanhusten palveluasuntojen sekä niihin liittyvien palvelutilojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueelle tonteilla 30098/4 ja 5 nykyisellään sijaitsevan vanhusten palvelutalon laajennuksen, jonka rakennusoikeus on noin 4 800 k-m<sup>2</sup>.

Palvelutaloon sijoittuvat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisina vanhuksille suunnattuina vuokra-asuntoina ilman Hitas-ehtoja. Laajennusosa tulee toteuttaa siten, että se muodostaa olemassa olevien palvelutalojen kanssa kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään 31.12.2013 mennessä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hankkeen kaupunkikuvallista laatutasoa sekä muita arkkitehtonisia ja toiminnallisia perusratkaisuja osoittavan viitesuunnitelman. Hanke on suunniteltava ja toteutettava tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen lopulliset rakennuslupasuunnitelmat kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

2

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen ostamaan kaupungilta palvelutalon laajennusta varten vastaisuudessa kaavoitettavan alueen/tontinosan (noin 4 800 k-m<sup>2</sup>) 6 kuukauden kuluessa siitä, kun hanketta varten laadittava asemamakaavan muutos on tullut voimaan. Tontin myynnissä noudatetaan tällöin kaupungin kiinteistökaupoissa tavanomaisesti noudattamia hinnan määräytymiseen liittyviä sekä muita ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Alue (ja sille osoitettu rakennusoikeus) myydään käypään arvoon, joka määräytyy ulkopuolisen asiantuntijan laatimaan arvioon perustuen.



Mainittu kiinteistökauppa tehdään Ruissalo Säätiön toimesta vastaisuudessa perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun tai Ruissalo Säätiön omistaman Kiinteistö Oy Helsingin Dosentirinteen lukuun.

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.

4

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7



Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

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 oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta. Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi seuraamuksitta oikeus pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta ja määrätä varaus kesken varausajan päätymään seuraavissa tilanteissa:

- Varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.
- Tonttiosasto ei hyväksy edellä mainittua viitesuunnitelmaa.
- Varauksensaajan hanke ei täytä hankkeen energiatehokkuudelle asetettua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.
- On ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.
- Varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

## B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi lautakunnan päättämään varausalueen myynnistä sekä sen ehdoista edellyttäen, että kauppahinta ei ylitä myyntihetkellä voimassa olevaa kaupunginhallituksen myyntivaltuutta.

Esittelijä

osastopäällikkö



18.11.2013

Kaj/4

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

**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