



27.04.2015

Kaj/2

## § 438

### Tontin varaaminen Sato Oyj:lle kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä ja asuntohankkeiden suunnittelua varten (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20828/1)

HEL 2015-003734 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Sato Oyj:lle Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) korttelin nro 20828 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin rakennusoikeudesta enintään noin 8 800 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettävien rakennusten valmistumisesta lukien.

2

Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohteen Hitas-hankintahinnan määräytymisen periaatteista ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>. Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustellusta syytä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

3

Osapuolet toteavat, että hanke on Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.

Varauksensaaja on tätä varten velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun.



Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin rakentaminen edellyttäne muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevia asuntotonttien yleisiä varausehtoja, liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja ja Hitas-omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 3 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Muutetaan kohdan 1 toista kappaletta siten, että asunnon on 10 vuoden sijasta pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 20 vuotta. Jälkimmäinen lause kuuluisi seuraavasti:

"Asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 20 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien."

Jäsen Honkasalon vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki



Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Yleiset varausehdot 25.3.2015
- 2 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 31.3.2015
- 3 Hitas varausehdot
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 19.3.2015
- 5 Hakemukset
- 6 Kartat
- 7 Asemakaavan muutosehdotus 12331

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Sato Oyj

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sato Oyj (jäljempänä Sato) on hakenut tonttia Jätkäsaaresta yhtiön 75-vuotisjuhlavuoden erityishankkeeksi. Sato on juhlavuoden kunniaksi päättänyt järjestää kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun asuinkerrostalokohteen suunnittelusta. Hankkeen lähtökohtana on arkkitehtonisesti korkeatasoisten, pohjaratkaisuiltaan monipuolisten ja energiatehokkaiden asuntojen suunnittelu ja toteuttaminen.

Yhtiön hakemukset ovat liitteenä 5.

Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että Satolle varattaisiin Jätkäsaaren Altantinkaaren länsiosaan sijoittuva asuinkerrostalotontti (AK) 20828/1, jonka rakennusoikeus on 11 800 k-m<sup>2</sup>. Kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta tontille toteutettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (noin 8 800 k-m<sup>2</sup>) sekä Hitas-omistusasuntotuotantoa (noin 3 000 k-m<sup>2</sup>). Tontti sijoittuu erittäin näkyvälle paikalle rajoittuen kahdelta sivulta Hyväntoivonpuistoon ja



yhdeltä sivulta alueen kokoojakatuun. Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosluku vaihtelee välillä VII - XII. Tontti soveltuu siten hyvin korkeatasoiselle maamerkkirakennukselle.

Sato on ollut merkittävä rakennuttaja Helsingissä vuosikymmeniä ja sillä on nykyiselläänkin Helsingissä 8 600 vuokra-asuntoa. Esittelijä katsoo, että nyt esitettävä tontinvaraus tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista ja edistää monipuolisen asuntotyyppologian ja -tarjonnan kehittymistä kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun keinoin. Varattavaksi esitettävälle tontille on mahdollista rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja noin 40 Hitas-omistusasuntoa. Vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle muodostettava tontti luovutettaisiin myymällä käypään arvoon, joten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Myytävälle tontille rakennettavat asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta.

Sijaintikartta ja kartta varattavaksi esitettävästä tontista ovat liitteenä 6.

## Esittelijän perustelut

### Tonttien asemakaava- ja perustiedot

Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12331, joka on ollut nähtävillä 23.1. - 23.2.2015. Asemakaavan muutosehdotuksen alueelle sijoittuu muun ohella ohjeellinen asuinkerrostalotontti 20828/1 (AK). Tontin 20828/1 rakennusoikeudeksi on merkitty 11 800 k-m<sup>2</sup>, josta kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta on vähintään 120 k-m<sup>2</sup> varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto mukaisesti (vähintään suurempi). Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosmäärä vaihtelee välillä VI - XII.

Asemakaavaehdotuksen mukaisen ohjeellisen tontin 20828/1 pinta-ala on 2 415 m<sup>2</sup>. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Asemakaavan muutosehdotus ei ole lainvoimainen.

Kopio kaavamuutosehdotuksen kaavakartasta on liitteenä nro 3.

Tontille voidaan rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa sekä 40 Hitas-omistusasuntoa.

### Hakemus

Sato on hakenut tonttia Jätkäsaaresta yhtiön 75-vuotisjuhlavuoden erityishankkeeksi. Sato Oyj on juhlavuoden kunniaksi päättänyt järjestää kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun



asuinkerrostalokohteen suunnittelusta. Lähtökohtana kilpailulle on suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisia, pohjaratkaisuiltaan monipuolisia ja energiatehokkaita asuntoja.

### Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varauksesta on Saton lisäksi neuvoteltu Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että Satolle varattaisiin Jätkäsaaren Atlantinkaaren länsiosan asuinkerrostalotontti 20828/1 kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä sekä asuntohankkeen suunnittelua varten. Hanke toimisi Saton 75-vuotisjuhlahankkeena.

Tontti sijoittuu erittäin näkyvälle paikalle rajoittuen kahdelta sivulta Hyväntoivonpuistoon sekä yhdeltä sivulta alueen kokoojakatuun. Rakennettavan rakennuksen kerrosluku vaihtelee välillä VI - XII. Tontti soveltuu siten hyvin korkeatasoiselle maamerkkirakennukselle. Tontti mahdollistaa sekä vuokra- että omistusasuntojen toteuttamisen.

Kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta tontille toteutettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enintään noin 8 800 k-m<sup>2</sup> sekä Hitas-omistusasuntotuotantoa vähintään noin 3 000 k-m<sup>2</sup>. Varauksensaaja vastaa arkkitehtuurikilpailun kustannuksista. Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>.

Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vastaisuudessa muodostettava tontti esitetään luovutettavaksi varausehtojen mukaan myymällä käypään arvoon. Nämä asunnot tulee pitää vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen valmistumisesta.

Sato on perinteikäs rakennuttaja Helsingissä. Yritys on perustettu vuonna 1940 ensin Helsinkiin. Nykyään yhtiön toiminta keskittyy Suomen tärkeimpiin kaupunkikeskuksiin. Sato on rakennuttanut yli 200 000 asuntoa ja omistaa tällä hetkellä noin 24 200 asuntoa, joista Helsingissä on tällä hetkellä noin 8 600 asuntoa. Sato rakennuttaa vuosittain noin 500 - 800 asuntoa pääasiassa pääkaupunkiseudulle. Tällä hetkellä Helsingissä on rakenteilla noin 250 asuntoa.

### Lopuksi

Esitettävä tontinvaraus mahdollistaa osaltaan näyttävän maamerkkirakennuksen toteuttamisen uuteen Jätkäsaaren kaupunginosaan, tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista ja edistää monipuolisen asuntotypologian ja -tarjonnan



kehittymistä kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun keinoin. Varattavaksi esitettävälle tontille on mahdollista rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja noin 40 Hitas-omistusasuntoa. Vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle muodostettava tontti luovutettaisiin myymällä käypään arvoon, joten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Yleiset varausehdot 25.3.2015
- 2 Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 31.3.2015
- 3 Hitas varausehdot
- 4 Tonttiosaston toimintaohje 19.3.2015
- 5 Hakemukset
- 6 Kartat
- 7 Asemakaavan muutosehdotus 12331

**Otteet**

**Ote**

Sato Oyj

**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 20.04.2015 § 414

HEL 2015-003734 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



27.04.2015

Kaj/2

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 31.03.2015 § 145

HEL 2015-003734 T 10 01 01 00

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20828 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin rakennusoikeudesta enintään noin 8 800 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettävien rakennusten valmistumisesta lukien.

2

Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohteen Hitas-hankintahinnan määräytymisen periaatteista ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m<sup>2</sup>. Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustellusta syytä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

3

Osapuolet toteavat, että hanke on Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.



Varauksensaaja on tätä varten velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin rakentaminen edellyttäneen muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevia asuntotonttien yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 5 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja ja Hitas-omistusasuntotuotannon osalta liitteenä nro 6 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi