



28.05.2012

Kaj/2

**§ 667**

**Asuinpientalotonttien varaaminen Myllypurosta Jealha Oy:lle (tontit 45563/1 - 3, 45564/1 ja 45565/1 - 2)**

HEL 2012-003995 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti varata Myllypuron asuinpientalotontit (AP) 45563/1 - 3, 45564/1 ja 45565/1 - 2 Jealha Oy:lle 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus tulee tonttien 45563/3 ja 45565/2 osalta voimaan heti ja seuraavien tonttien osalta tonttikohtaisesti vaiheittain, aina kaksi tonttia kerrallaan, kiinteistölautakunnan erillisellä päätöksellä.

Varauksen tekeminen edellyttää tällöin, että varauksensaaja on noudattanut varausehtoja sekä luovutettujen tonttien osalta maanvuokrasopimusten ehtoja ja että edellisistä tonteista on tehty pitkäaikaiset vuokrasopimukset ja niiden rakentaminen on aloitettu.

Tontit varataan seuraavassa järjestyksessä:

I tontit 45563/3 ja 45565/2, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2013 aikana

II tontit 45564/1 ja 45563/2, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2014 aikana

III tontit 45565/1 ja 45563/1, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2015 aikana

2

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin 15.4.2008 päivätyssä kilpailuohjelmassa ”Myllypuron puinen kaupunkikylä, tontinluovutuskilpailu 1, tontit 45563/1 - 4, 45564/1, 45565/1 - 4 ja 45566/1” asetettujen ehtojen (mukaan lukien asuntojen hintapuite) sekä kilpailun voittaneiden ehdotusten ”VUF1” ja ”VUF2” mukaisesti.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa 29.2.2012 päivättyä projektisuunnitelmaa pääsuunnittelijanaan Eriksson Arkkitehdit Oy.

Kilpailuohjelma ja projektisuunnitelma ovat liitteinä 1 ja 2.



3

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja rakennuksen 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

Hitas-tuotannossa asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muullakin tavalla.

Lisäksi varauksensaajan on noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia asunnon ostajien valintaa koskevia ehtoja.

5

Tarvittaessa kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista sekä mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Myllypuron puinen kaupunkikylä -kilpailuohjelma
- 2 Projektisuunnitelma
- 3 Ote asemakaavakartasta nro 11425

Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



28.05.2012

Kaj/2

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata Myllypuron asuinpientalotontit (AP) 45563/1 - 3, 45564/1 ja 45565/1 - 2 Jealha Oy:lle 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varaus tulee tonttien 45563/3 ja 45565/2 osalta voimaan heti ja seuraavien tonttien osalta tonttikohtaisesti vaiheittain, aina kaksi tonttia kerrallaan, kiinteistölautakunnan erillisellä päätöksellä.

Varauksen tekeminen edellyttää tällöin, että varauksensaaja on noudattanut varausehtoja sekä luovutettujen tonttien osalta maanvuokrasopimusten ehtoja ja että edellisistä tonteista on tehty pitkäaikaiset vuokrasopimukset ja niiden rakentaminen on aloitettu.

Tontit varataan seuraavassa järjestyksessä:

I tontit 45563/3 ja 45565/2, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2013 aikana

II tontit 45564/1 ja 45563/2, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2014 aikana

III tontit 45565/1 ja 45563/1, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2015 aikana

2

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin 15.4.2008 päivätyssä kilpailuohjelmassa ”Myllypuron puinen kaupunkikylä, tontinluovutuskilpailu 1, tontit 45563/1 - 4, 45564/1, 45565/1 - 4 ja 45566/1” asetettujen ehtojen (mukaan lukien asuntojen hintapuite) sekä kilpailun voittaneiden ehdotusten ”VUF1” ja ”VUF2” mukaisesti.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa 29.2.2012 päivättyä projektisuunnitelmaa pääsuunnittelijanaan Eriksson Arkkitehdit Oy.

Kilpailuohjelma ja projektisuunnitelma ovat liitteinä 1 ja 2.

3



Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja rakennuksen 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

Hitas-tuotannossa asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muullakin tavalla.

Lisäksi varauksensaajan on noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia asunnon ostajien valintaa koskevia ehtoja.

5

Tarvittaessa kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista sekä mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

## Esittelijä

### Varauskohde

Myllypuron puisen kaupunkikylän alue on yksi valtakunnallisen Moderni puukaupunki -hankkeen (1997 - 2013) merkittävimmistä pilottikohteista. Puukaupunkialueen voimassa olevassa asemakaavassa on siksi määrätty tarkoin mm. rakentamismateriaalit. Tavoitteena on toteuttaa puurakenteinen, korkeatasoinen ja moderni kaupunkientalojen aluerakentamiskohde.

### Tontinluovutuskilpailu ja projektin keskeytyminen

Kiinteistölautakunta järjesti tontinluovutuskilpailun Myllypuron puisen kaupunkikylän ensimmäisestä rakennusvaiheesta. Kilpailun kohteena olivat tontit 45563/1 - 4, 45564/1, 45565/1 - 4 ja 45566/1. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus oli 18 650 k-m<sup>2</sup> ja se käsitti noin 125 asuntoa. Tontit luovutetaan Hitas-ehdoin, niille on vahvistettu



vuokrausperusteet ja asunnoille niitä luovutettaessa noudatettava hintapuite.

Tontinluovutuskilpailuun saapui kaksi ehdotusta, toinen pohjoiselle ja toinen eteläiselle osa-alueelle. Tontit varattiin Finndomo Rakennus Oy:lle (jäljempänä Finndomo), joka oli tehnyt molemmat ehdotukset. Kohteen suunnittelijana oli Eriksson Arkkitehdit Oy.

Finndomo on rakentanut tontin 45563/4 ja vuokrannut tontin 45565/3 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Yhtiön jouduttua taloudellisiin vaikeuksiin se on joutunut keskeyttämään kohteen rakentamisen ja neuvotellut projektinsa myynnistä turvatakseen projektin valmistumisen ja saadakseen hankkeeseen käyttämiään kustannuksia katetuksi.

Neuvotteluosapuolena sillä on ollut Jealha Oy, joka on kiinnostunut saattamaan projektin loppuun.

#### Uusi varauksensaaja

Jealha Oy on yksityishenkilön omistama vuonna 1999 perustettu sijoitusyhtiö. Yhtiö harjoittaa asuntojen rakennuttamista ja sijoitustoimintaa painottuen kiinteistösijoituksiin ja vähäisemmin myös pörssiosakkeisiin. Viimeisimpänä projektina Jealha Oy on rakennuttamassa yhdessä KH-investment Oy:n kanssa 26 asunnon rivitalokohdetta Porvoon Valkovuokonkaarelle.

Puutalorakentamishankkeen pääurakoitsijana toimii Maxbuild Oy.

Ratkaisun mukaan Jealha Oy ostaisi keskeytyneelle kohteelle perustetun asunto-osakeyhtiön koko osakekannan edellyttäen, että jäljellä olevat rakentamattomat tontit varataan yhtiölle. Yhtiö saattaisi projektin loppuun alkuperäisten suunnitelmien ja kaupungin edellyttämien varausehtojen mukaisesti.

Puutalorakentamishankkeen pääurakoitsijana toimisi Maxbuild Oy, joka on toteuttanut aikaisemmin kolme jo valmistunutta projektia Jealha Oy:lle. Yhtiöllä on lisäksi laaja kokemus saneerausrakentamisesta.

Myös Myllypuron asunnot Jealha Oy rakennuttaisi pääurakoitsijanaan Maxbuild Oy, joka rakentaisi talot puusta paikan päällä.

Hankkeen pää- ja arkkitehtisuunnittelijana jatkaisi Jealha Oy:n kanssa tekemänsä sopimuksen perusteella Eriksson Arkkitehdit Oy voittaneiden suunnitelmaehdotustensa mukaisesti.

#### Tontit ja asemakaava

Varattaviksi ehdotettavat tontit:



tontti	k-m <sup>2</sup>	pinta-ala	osoite
45563/1	1 300	2 680	Myllyväenkatu 11
45563/2	1 550	2 989	Myllyväenkatu 9
45563/3	1 650	2 942	Myllyväenkatu 7
45564/1	2 950	5 202	Myllyväenkatu 1
45565/1	3 500	7 747	Myllyväenkatu 14
45565/2	2 800	6 291	Myllyväenkatu 12
yht.	13 750		

Kaavamääräysten mukaan AP-korttelialueilla yhteisiä asumista palvelevia huolto-, kerho-, askartelu- ym. tiloja on rakennettava yhteensä vähintään 1,5 % rakennusoikeudesta. Tilat on sijoitettava AH-korttelialueelle (tontti 45567/1).

Tonttien autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> mukaan, kuitenkin enintään 2 ap/asunto. Autopaikat sijoitetaan valtaosin tonteille, mutta 10 % autopaikkojen vähimmäismäärästä tulee sijoittaa katualueelle.

Kopio asemakaavan nro 11425 kaavakartasta on liitteenä 3.

#### Varausehdot

Ehdotuksen mukaan tontit varataan vaiheittain siten, että pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten allekirjoittaminen sekä rakentamisen aloittaminen on aina edellytyksenä kahden seuraavan tontin varauksen voimaantulolle. Ensimmäisessä vaiheessa varataan tontit 45563/3 ja 45565/2.

Kiinteistölautakunta on hyväksynyt asunnoille hintapuitteeksi 3 150 euroa/asuntoneliö sidottuna rakennuskustannusindeksin arvoon 10/2008. Tätä noudatettaisiin edelleen.

Myös tonttien vuokrauserusteet on vahvistettu. Niiden mukaan tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa, joka vastaa tällä hetkellä (ind. 1840) 515 euroa/k-m<sup>2</sup>.

#### Esittelijän kannanotto

Rakennuttajien ja rakentajien kiinnostus pientalotonteilla järjestettyihin tontinluovutuskilpailuihin on ollut viime vuosina jokseenkin vähäistä. Korkeatasoiseksi todetun kilpailuehdotuksen mukaisen rakentamisen mahdollistaminen puukaupunkikylän tulevassa rakentamisessa on perusteltua.



Tonttien varaaminen Jealha Oy:lle nopeuttanee alueen rakentamista valmiiksi, turvaa tasokkaaksi arvioitujen suunnitelmien toteuttamisen ja varausehtojen mukaisesti takaa myös kaupungin asunnoille hyväksymien hintapuitteiden mukaisen kohtuullisen hinnan. Jealha Oy sitoutuu noudattamaan esittämänsä realistiseksi arvioitavissa olevaa projektisuunnitelmaansa, ja yhtiöllä on tehtyjen selvitysten perusteella riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Myllypuron puinen kaupunkikylä -kilpailuohjelma
- 2 Projektisuunnitelma
- 3 Ote asemakaavakartasta nro 11425

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnittelukeskus

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 22.03.2012 § 183

HEL 2012-003995 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta K5 P3, J5 T2, Myllyväenkatu 1, 7, 9, 11, 12, 14

**Päätös**

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Vartiokylän Myllypuron asuinpientalotontit (AP) 45563/1-3, 45564/1 ja 45565/1-2 Jealha Oy:lle 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:



1

Varaus tulee tonttien 45563/3 ja 45565/2 osalta voimaan heti ja muiden tonttien osalta tonttikohtaisesti vaiheittain, aina kaksi tonttia kerrallaan kiinteistölautakunnan erillisellä päätöksellä. Varauksen tekeminen edellyttää tällöin, että varauksensaaja on noudattanut varausehtoja sekä luovutettujen tonttien osalta maanvuokrasopimusten ehtoja, edellisistä tonteista on tehty pitkäaikaiset vuokrasopimukset ja niiden rakentaminen on aloitettu.

Tontit varataan seuraavassa järjestyksessä:

I tontit 45563/3 ja 45565/2, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2013 aikana

II tontit 45564/1 ja 45563/2, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2014 aikana

III tontit 45565/1 ja 45563/1, joista pitkäaikaiset vuokrasopimukset on tehtävä vuoden 2015 aikana

2

Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan tontit soveltuvin osin 15.4.2008 päivätyssä kilpailuohjelmassa ”Myllypuron puinen kaupunkikylä, tontinluovutuskilpailu 1, tontit 45563/1-4, 45564/1, 45565/1-4 ja 45566/1” asetettujen ehtojen (mukaan lukien asuntojen hintapuite) sekä kilpailun voittaneiden ehdotusten ”VUF1” ja ”VUF2” mukaisesti.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa 29.2.2012 päivätyä projektisuunnitelmaa.

Kilpailuohjelma ja projektisuunnitelma ovat liitteinä nrot 1 ja 2.

3

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin, ja rakennuksen 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

Hitas-tuotannossa asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muullakin tavalla.

Lisäksi varauksensaajan on noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia asunnon ostajien valintaa koskevia ehtoja.

5

Tarvittaessa kiinteistölautakunnalla on oikeus päättää tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista sekä mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889  
[mia.pasuri\(a\)hel.fi](mailto:mia.pasuri(a)hel.fi)