



10.08.2015

Kaj/10

## § 722

### Kerrostalotontin varaaminen Kevalle ja HOK-Elannolle (Laajasalo, tontti 49080/11)

HEL 2015-006660 T 10 01 01 00

#### Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Kevalle ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49080 suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) nro 11 asunto- ja päivittäistavarakauppahankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille rakennettavat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Tontille kaavassa osoitettavat liiketilat tulee suunnitella päivittäistavarakauppaa varten.

2

Varauksensaajat ovat tietoisia, että hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin kohdistuvien nykyisten maanvuokrasopimuksen päättämistä/muuttamista, tontilla sijaitsevan olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä sitä, että tontille laadittu asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hanke mainittujen syiden vuoksi viivästyy tai estyy.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia muun ohella kustannuksellaan huolehtimaan tarvittavista purkutoimenpiteistä sekä sopimaan keskenään ja muiden kiinteistöjen kanssa mahdollisesti vaadittavista autopaikka- ja rasitejärjestelyistä sekä muista hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämistä yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan em. järjestelyjen toteuttamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta johtuvista kustannuksista.

3



10.08.2015

Kaj/10

Tontti luovutetaan vastaisuudessa ensisijaisesti myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin hyväksyy kaupan. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia pitämään tontille toteutettavat vuokra-asunnot vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta viimeisen tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotosta lukien.

4

Lisäksi varauksensaajien on noudatettava liitteessä 1 mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Varausten lisäehdot
- 2 Tonttiosaston toimintaohje
- 3 Sijaintikartta tontit 49080/11 ja 49029/7
- 4 Kopio tontin 49080/11 kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

HOK-Elanto

Keva

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### 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



Laajasalon Gunillantien alueelle on laadittu asemakaavan muutos, jolla nykyisellään liikekäytössä oleva tontti muutetaan kerrostalotontiksi 49080/11. Tonttion ollut varattuna asuntotuotantotoimikunnalle asumisoikeustuotantoon. Tontin asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi tontille saa rakentaa 500 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Att on kuitenkin varauksen jälkeen arvioinut tontin tuotantoonsa soveltumattomaksi ja ilmoittanut luopuvansa varauksesta.

Att:lle aiemmin varattu kerrostalotontti 49080/11 muodostuu pääosin HOK-Elannolle vuoden 2020 loppuun vuokratusta tontista 49080/1, joka on rakennettu. Rakennus on päivittäistavaramyymäläkäytössä ja se pitää purkaa, jotta tontille laaditun kaavamuutoksen toteuttaminen on mahdollista.

Att:n luovuttua tontinvarauksesta HOK-Elanto on yhdessä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa pyrkinyt löytämään tontille uuden varauksensaajan, joka toteuttaisi kaavamuutoksessa osoitetut asunnot sekä rakennuksen kivijalkaan HOK-Elannolle korvaavat tilat päivittäistavarakaupalle. HOK-Elanto ja sen kumppanikseen neuvottelema Keva (entinen Kuntien Eläkevakuutus) hakevat nyt yhdessä tontin 49080/11 varaamista vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Kiinteistön omistajaksi tulisi tällöin Keva, joka vuokraisi kivijalkaan sijoittuvat tilat HOK-Elannolle ja omistaisi asunnot.

Neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että tontti varattaisiin hakijoille. Varaus on perusteltu, koska se mahdollistaisi nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämisen ja alueelle laaditun asemakaavan toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä. Alueella on runsaasti valtion tukemaan asuntotuotantoa, joten tontille sijoittuvat asunnot on perusteltua toteuttaa sääntelemättömänä tuotantona. Tontille voidaan rakentaa noin 54 asuntoa.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontille 49080/11 on laadittu kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymä asemakaavan muutos nro 12228. Kaavamuutoksesta on valitettu eikä se siten ole saanut vielä lainvoimaa.

Kaavamuutoksen mukaan tontti 49080/11 kuuluu asuinkeuhkalojen korttelialueeseen AK. Tontin asuinrakennusoikeus on 4 350 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille saa rakentaa liiketilaa 500 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennettavat rakennukset ovat 5 - 8 -kerroksisia. Tontin autopaikat sijoittuvat tontille sekä viereiselle autopaikkatontille (LPA) 49080/7.

Tontin pinta-ala on noin 4 578 m<sup>2</sup> ja osoite Gunillantie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.



Tontti 49080/11 muodostuu nykyisellään HOK-Elannolle 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimuksin vuokratusta tontista 49080/1, ja osin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (HEKA) pitkäaikaisesti vuokratusta tontista 49080/3. Vireillä olevan kaavamuutoksen mukaisen tontin 49080/11 rakentaminen edellyttää siten HOK-Elannon vuokrasopimuksen päättämistä ja Hekan vuokratonttiin nyt kuuluvan muodostettavaan uuteen tonttiin 49080/11 osoitetun tontinosan erottamista HEKA:n maanvuokrasopimuksesta.

Tonttia 49080/11 koskevasijaintikartta on liitteenä 3 ja kopio kaavamuutoksen kartasta liitteenä 4.

### Varausesitys

#### Tontti 49080/11

Esittelijä toteaa, että tontin 49080/11 varaamisesta on neuvoteltu HOK-Elannon ja Kevan kanssa. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 49080/11 varattaisiin HOK-Elannolle ja Kevalle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Tontti on tarkoituksenmukaista ja kohtuullista varata HOK-Elannolle ja sen valitsemalle yhteistyökumppanille, koska tonttiin kohdistuu HOK-Elannon pitkäaikainen vuokrasopimus, joka tulee päättyä, ja tontilla on HOK-Elannon rakennus, joka tulee kaavamuutoksen toteuttamiseksi purkaa. Tontti sijoittuu suuren Ara-vuokra-asuntokeskittymän välittömään läheisyyteen, joten tontti on alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi perusteltua toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti tontti luovutettaisiin ensisijaisesti myymällä käypään arvoon ja tontille rakennettavat asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta. Varauksensaajat vastaisivat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Koska tontti luovutettaisiin myymällä, esitys tukee myös kiinteistötoimelle tulevana vuosina asetettavien maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

Muilta osin edellytetään noudatettavan päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

### Lopuksi

Ehdotus vastaa kiinteistölautakunnan yksimielistä esitystä.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



10.08.2015

Kaj/10

Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausten lisäehdot
- 2 Tonttiosaston toimintaohje
- 3 Sijaintikartta tontit 49080/11 ja 49029/7
- 4 Kopio tontin 49080/11 kaavakartasta

Otteet

**Ote**

HOK-Elanto

Keva

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 281

HEL 2015-006660 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 65/673 501, 657673 502 ja 75/674 498; Gunillantie, Isosaarentie ja Sompasaaren laituri

Esitys

A

Kiinteistölautakunta päätti todeta asuntotuotantotoimistolle varatun tontin 49080/11 varauksen varauksensaajan ilmoituksesta päättyneeksi.

Samalla lautakunta päätti todeta VVO Asunnot Oy:n tonttiin 49029/7 kohdistuvan varauksen varauksensaajan ilmoituksesta päättyneeksi.



B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kevalle (Y-tunnus 0119343-0) ja Helsingin Osuuskauppa Elannolle (Y-tunnus 1837954-9) Laajasalon (49.) suunnitellun asuinkerrostalotontin (AK) 49080/11 asunto- ja päivittäistavarakauppahankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille rakennettavat asunnot tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Tontille kaavassa osoitettavat liiketilat tulee suunnitella päivittäistavarakauppaa varten.

2

Varauksensaajat ovat tietoisia, että hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttiin kohdistuvien nykyisten maanvuokrasopimuksen päättämistä/muuttamista, tontilla sijaitsevan olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä sitä, että tontille laadittu asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hanke mainittujen syiden vuoksi viivästyy tai estyy.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia muun ohella kustannuksellaan huolehtimaan tarvittavista purkutoimenpiteistä sekä sopimaan keskenään ja muiden kiinteistöjen kanssa mahdollisesti vaadittavista autopaikka- ja rasitejärjestelyistä sekä muista hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämistä yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan em. järjestelyjen toteuttamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttamisesta johtuvista kustannuksista.

3

Tontti luovutetaan vastaisuudessa ensisijaisesti myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin hyväksyy kaupan. Varauksensaajat ovat tällöin velvollisia pitämään tontille toteutettavat vuokra-asunnot vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta viimeisen tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönotosta lukien.



10.08.2015

Kaj/10

4

Lisäksi noudatetaan liitteessä nro 4 mainittuja lisäehtoja.

Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi asuntotuotantotoimistolle liitekartasta nro 5 ilmenevän noin 6 550 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrällän (noin 7 800 k-m<sup>2</sup>) Laajasalon (49.) asuinkerrostalotontista (AK) 49029/7 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle suunniteltavat asunnot tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on velvollinen yhdessä ko. tontin toisen varauksensaajan kanssa sopimaan tontille toteutettavien hankkeiden tarkoituksenmukaisen rakentamisen ja käytön edellyttämästä tonttijaosta sekä kaikista mahdollisesti vaadittavista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

3

Lisäksi noudatetaan liitteessä nro 4 mainittuja lisäehtoja

Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 31.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimistolle Kalasataman Sompasaaren alueelta varattujen asuinkerrostalotonttien (AK) rahoitus- ja hallintamuotoa ja varausehtoja seuraavasti:

1



10.08.2015

Kaj/10

Tontti 10630/2 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona välimuodon asuntotuotannon sijaan.

2

Tontti 10630/4 toteutetaan välimuodon asuntotuotantona valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sijaan.

Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja, jotka ilmenevät tonttia 10630/2 koskevasta kaupunginhallituksen varauspäätöksestä.

3

Muilta osin mainittujen tonttien osalta noudatetaan entisiä ehtoja.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeutta kiinteistölautakunnan tekemään päätökskohdissa B ja C mainittuihin varauksiin muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään jatkossa asuntotonttien rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta myös valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tilanteissa, joissa muutos suoritetaan kulloinkin kyseessä olevan alueen tonttien välillä rahoitus- ja hallintamuotojen uudelleenjärjestelynä eikä muutoksella ole merkittävää vaikutusta valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrään kyseisellä alueella.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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