



§ 13

Tonttivaraus, ryhmärakennuttamishaku 2021 - hakumenettelyn ratkaiseminen ja tonttien varaaminen sekä tontin 28140/11 varaaminen

HEL 2021-012323 T 10 01 01 00

Päätös

Päätösehdotus A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti ratkaista keväällä 2021 järjestetyn ja 31.5.2021 päättyneen Ryhmärakennuttaminen 2021 – hakumenettelyn (KYLK 9.2.2021, 55 §) varaamalla liitteestä 1 ilmenevät tontit tai tonttiryhmät samasta liitteestä ilmeneville hakijoille 31.12.2023 saakka jäljempänä mainituin ehdoin:

- Varauksensaajien tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille.

- Tontit varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.

- Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla. Kalasataman Verkkosaaren tontit esitetään vastaisuudessa luovutettavaksi osto-oikeuksien markkinaehtoiseen hintaan mm. siten, että osto-oikeuden käyttäminen on mahdollista edellyttäen, että rakennus on valmistunut ja hankkeen toteutuksessa on noudatettu varaus- ja tontinluovutusehtoja. Tonttien hinnoittelusta ja tontinluovutustavasta päättää lopullisesti kulloinkin toimivaltainen toimielin.

Varauksensaajien on noudatettava tonttien tai tonttiryhmien toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita.

Kaupungilla on lisäksi oikeus määrätä varaus päättymään, olla jatkamatta varausta tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli on ilmeistä, ettei hanke enää vastaa alkuperäistä tarkoitustaan eikä tontti-yksikön kanssa ole sovittu perustelluista poikkeuksista. Tällaisena seikkana voidaan pitää esimerkiksi sitä, että ryhmähakijan alkuperäisistä jäsenistä vain vähemmistö tulee hanketta varten perustetun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiksi.

- Varauksensaajien tulee varausajan kuluessa tehdä ryhmärakennuttamishankkeen rakennuttamisesta sopimus (konsulttisopimus) sellaisen rakennuttajakonsultin kanssa, jolla on riittävä osaaminen ja kokemus varatun tontin osalta rakentamishankkeen projektinjohtoon ja konsultointiin, ellei asuntotonttitiimin kanssa toisin sovita.



Konsulttisopimuksen tekemistä ei edellytetä pientalotonttien osalta (kaavamerkinnot AO tai AP).

- Varauksensaajien on noudatettava kaupunkiympäristölautakunnan 9.2.2021 (55 §) hyväksymän ”Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KYLK 2.2.2021” – hakuohjeen ja sen liitteiden ehtoja, ellei tässä päätöksessä toisin todeta

- Varauksensaajien on noudatettava liitteenä 2 olevia yleisiä varausehtoja

- Tonttien 10654/3-7 ja 10658/2-9 varauksensaajien on lisäksi noudatettava liitteenä 3 olevia Verkkosaaren pohjoisosan alueellisia lisäehtoja. Kuninkaantammen tonttien 33403/1 ja 2 varauksensaajien on noudatettava liitteenä 4 olevia Kuninkaantammen erityisehtoja.

Päätösehdotus B

Lautakunta päätti lisäksi, että varaukset tulevat voimaan ja varausaika alkaa varauksensaajan hakemuksesta asuntotonttitiimin erillisellä päätöksellä seuraavin edellytyksin:

- Liitteestä 1 ilmenevä varausmaksu on maksettu laskun mukaisesti. Varausmaksu hyvitetään pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokrassa. Mikäli pitkäaikaista vuokrasopimusta ei tehdä, varausmaksua ei hyvitetä.

- Liitteestä 1 ilmenevät ryhmähakijat ovat perustaneet yhdistyksen tai muun yhteisön ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten ja yhdistyksen tai muun yhteisön rekisteröinti on saatettu vireille kolmen (3) kuukauden kuluessa lautakunnan varauspäätöksestä ellei tonttiyksikön kanssa toisin ole sovittu.

Vähintään 50 % varauksensaajana olevan ryhmähakijan hakemuksessa ilmoitetuista jäsenistä on tultava yhdistyksen jäseniksi tai muun yhteisön, kuten asunto-osakeyhtiön, osuuden tai osakkeiden omistajaksi, ellei tontti-yksikön kanssa perustellusta syystä toisin sovita.

- Kalasataman projektialueen tonttien varauksensaajat ovat toimittaneet varausehtojen mukaisen allekirjoitetun sitoumuksen alueellisten varausehtojen noudattamisesta.

- Varauksensaaja täyttää edelleen muutoin varauksen ehdot

Asuntotonttitiimin päällikkö päättää samalla ryhmähakijoiden kohdalla varauksen siirtämisestä ryhmän jäsenten perustamalle ja edellä mainitut edellytykset täyttävälle yhdistykselle tai muulle yhteisölle. Muussa



tapauksessa varaus siirtyy ilman eri päätöstä edellä mainitut edellytykset täyttävälle yhdistykselle tai muulle yhteisölle yhteisön syntyhetkellä.

Päätösehdotus C

Lautakunta päätti varata ohjeellisen tontin 28140/11 Erat Arkkitehdeille (0934125-8) ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille.
- Tontti varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.
- Tontti tullaan luovuttamaan vuokraamalla.
- Varauksensaajan on noudatettava liitteenä 2 olevia yleisiä varausehdoja

Varauksensaajan on noudatettava tonttien tai tonttiryhmiä toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus päättyään, olla jatkamatta varausta tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli on ilmeistä, ettei edellä mainittuja varausehdoja noudateta eikä tontti-yksikön kanssa ole sovittu perustelluista poikkeuksista.

Kaupungilla on lisäksi oikeus määrätä varaus päättyään, olla jatkamatta varausta tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli on ilmeistä, ettei hanke enää vastaa alkuperäistä tarkoitustaan eikä tontti-yksikön kanssa ole sovittu perustelluista poikkeuksista.

Päätösehdotus D

Lautakunta päätti todeta lisäksi, että hakumenettelyssä mukana olleille tonteille tulleet muut hakemukset eivät anna aiheutta toimenpiteille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ryhmärakennuttamishaun arvonnän voittajalistaus
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot



- 4 Kuninkaantammen erityisehdot
5 Sijainti- ja tonttikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaajat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 5
Hakijat, joille ei varausta	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kanslia/Taso/Ary	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kymp/Maka	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.2.2021 (55 §) hyväksyä ”Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KYLK 2.2.2021” –hakuohjeen ja oikeuttaa tontit-yksikön järjestämään hakumenettelyn.

Hakuaika päättyi 31.5.2021 ja arvonta suoritettiin 2.6.2021. Tontteja tarjottiin arvonnalla perusteella ensimmäisiksi sijoittuneille hakijoille. Hakijoiden edustajien kanssa pidettiin varausneuvottelut syys-/lokakuun 2021 aikana.

Lautakunnalle esitetään nyt hakumenettelyn ratkaisemista ja tonttien varaamista hakumenettelyssä ilmoitettujen haku- ja valintakriteerien mukaisesti.

Ohjeellisen tontin 28140/11 osalta on v. 2018 varauskierroksen yhteydessä neuvoteltu Erat Arkkitehtien kanssa tontin varaamisesta ryhmä-



rakennuttamiseen. Varausta ei ole päästy edistämään aiemmin mm. ohjeelliseen tonttiin vielä kohdistuvan Helsingin Seurakuntayhtymän pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi. Nyt seurakuntayhtymän maanvuokrasopimuksen sopimusalueen muutosasia on edistymässä ja kohde on pikaisesti vapautumassa, joten ohjeellinen tontti 28140/11 voidaan varata Erat Arkkitehdeille.

Hakuohje ja hakumenettelyn järjestäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.2.2021 (55 §) hyväksyä ”Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KYLK 2.2.2021” –hakuohjeen ja oikeuttaa tontit-yksikön järjestämään hakumenettelyn.

Tontit ja tonttiryhmät olivat haettavana tontit-yksikön internet-sivuilla 17.2. – 31.5.2021.

Tontteja saivat hakea henkilöistä koostuvat ryhmät (ryhmähakijat), ja yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen sekä konsulttihakijat.

Hakemuksia tuli yhteensä 374 kpl. Kiinnostavimmaksi tontiksi osoittautui Haagan tontti 40170/7, johon tuli 31 hakemusta.

Arvonta, tonttien tarjoaminen ja varausneuvottelut

Ryhmärakennuttamishaun arvonta suoritettiin 2.6.2021. Tontteja tarjottiin tämän jälkeen ensimmäiseksi arvonnassa tulleelle ryhmä- tai yhteisöhakijalle hakuohjeen edellyttämällä tavalla. Konsulttihakijoille tontteja olisi tarjottu vain, mikäli ryhmä- tai yhteisöhakija ei olisi ottanut tonttia vastaan.

Mikäli hakija oli tullut ensimmäiseksi useassa kohteessa, hakijan tuli valita kohteiden välillä. Valitsematta jäänyt tontti tarjottiin edelleen arvonnassa seuraavalle sijalle sijoittuneelle ryhmä- tai yhteisöhakijalle.

Tonttien vastaanottaneiden (nyt esitettävät varauksensaajat) kanssa järjestettiin tonttikohtaiset varausneuvottelut syys- ja lokakuussa 2021. Varausneuvotteluissa hakijat esittelivät mm. ryhmänsä hakemusta, kokoonpanoa, hankettaan ja sen rahoitus- ja projektisuunnitelmaa. Tontit-yksikkö kävi läpi tontinvaraus ja -luovutusprosessia. Neuvotteluissa oli myös kanslian, asemakaavoituksen ja rakennusvalvonnan sekä kadunrakennuksen alueensa edustajia kertomassa omaan tehtäväkenttäänsä liittyvistä asioista. Neuvotteluissa olleet hakijat osoittautuivat kaikki sellaisiksi hakijoiksi, että heillä on edellytykset toteuttaa tonteilleen omat hankkeensa.

Erään sähköpostilla lähettäneen hakijaryhmän hakemukset eivät saaneet hakuaihana perille tuntemattomasta syystä, joten niitä ei huo-



mioitu tonttiarvonnassa. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 2.11.2021 (603§) hylätä nämä hakemukset kokouksessaan.

Varattavat tontit sekä rahoitus- ja hallintamuodot

Ryhmärakennuttamishaussa olleet varattavat tontit sijaitsevat Sörnäissä (Kalasatamassa), Suutarilassa ja Tapaninkylässä sekä Laajasalossa. Erat Arkkitehdeille varattavaksi esitetty tontti sijaitsee Oulunkylän Patolassa.

Tontit vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyypiltään (kerrostalo/pientalo).

Tontit varataan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasunto-tuotantoon.

Kalasataman Verkkosaaren tonttien luovutusehtoihin lisätään oikeus osto-optioon viiden vuoden ajan pitkäaikaisen vuokrauksen alkamisajasta lähtien. Edellytyksenä on, että rakennukset tulee olla rakennettu kaupungin rakennusvalvonnan hyväksymään käyttökuntoon ennen po. viiden vuoden aikaa. Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu viralliseen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951'=100" pistelukua 100 vastaavaan asuinrakennuksen yksikköhintaan, josta päättää lopullisesti kulloinkin toimivaltainen toimielin. Kauppahinta määräytyy tällöin kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksiin pisteluvulla korjatun vuokrausperiaatteissa vahvistuneen yksikköhinnan mukaan. Mikäli osto-oikeutta ei käytetä mainitun viiden vuoden aikana, se raukeaa.

Sijainti- ja tonttikartat ovat esityksen liitteenä 5.

Varauksensaajat

Varauksensaajat ilmenevät liitteestä 1.

Ryhmähakijoiden kohdalla varauksensaajiksi esitetään kaikkia hakuksen allekirjoittaneita yksityishenkilöitä.

Niiden tonttien osalta, jotka tulee toteuttaa yhtiömuotoisena ja joissa varauksensaajina on yksityishenkilöitä, edellytetään ryhmän perustavan hanketta varten yhdistyksen tai muun yhteisön. Varaus siirtyy tai siirretään varauksensaajan perustamalle (ja rekisteröidylle) yhteisölle samalla, kun varaus saatetaan voimaan.

Varausmaksu ja varauksen voimaansaattaminen

Lautakunnan varauspäättös tulee voimaan ja varausaika alkaa erillisellä asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä ryhmärakennuttamishaun osal-



ta. Oulunkylän tontin 28140/11 varauspäättös tulee voimaan, kun kaupunkiympäristölautakunnan varuspäättös on lainvoimainen.

Hakuehtojen mukaan ryhmärakennuttamishaun varauksensaajien tulee maksaa tontin rakennusoikeuden mukaan varausmaksu (2 x tontille kaavassa osoitetun kerrosalan määrä).

Edellä mainittu päätös tehdään varauksensaajan hakemuksesta. Sen edellytyksenä on varausmaksun maksaminen ja eräiden tonttien osalta yhdistyksen tai muun yhteisön perustaminen hankkeen hallinnointia varten.

Varauspäättöksen muutokset

Asuntotonttitiimin päällikölle esitetään annettavaksi oikeus tehdä yksityishenkilöille varattavien ja kiinteistömuotoisena toteutettavien tonttien (ei yhdistyksen tai yhteisön perustamisvelvollisuutta) osalta oikeus tehdä varauksensaajia koskevia muutoksia.

Mainitut tontit varataan lautakunnan päätöksellä yksityishenkilöille yhteisesti. Tällaisissa hankkeissa on mahdollista, että esimerkiksi yksi henkilö haluaa luopua hankkeesta. Tällöin on tarkoituksenmukaista, että muu ryhmä voi osoittaa uuden jäsenen ja muutos varauksensaajasta tehdään viranhaltijan päätöksensä tai tiimipäällikön kirjallisena suostumuksena sähköpostilla.

Asuntotonttitiimin päällikölle annetaan lisäksi oikeus tehdä varauspäättökseen muita vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Varausehdot

Varauksensaajien tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteisön jäsenille. Varauksensaajien on noudatettava tonttien tai tonttiryhmiä toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus määrätä varaus päättyään, olla jatkamatta varausta tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta.

Kaupungilla on oikeus lisäksi määrätä varaus päättyään, olla jatkamatta varausta tai pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli on ilmeistä, ettei hanke enää vastaa alkuperäistä tarkoitustaan. Tällaisena seikkana voidaan pitää esimerkiksi sitä, että ryhmähakijan alkuperäisistä jäsenistä vain vähemmistö tulee hanketta varten perustetun asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiksi.

Hankkeiden turvallisen ja luotettavan toteuttamisen varmistamiseksi, varauksensaajien tulee tehdä varausajan kuluessa konsulttisopimus



11.01.2022

riittävän osaamisen ja ammattitaidon omaavan rakennuttajakonsultin kanssa. Ehto ei koske pientalotonttien varauksensaajia

Muutoin noudatetaan tavanomaisia varausehtoja, alueellisia lisäehtoja ja tonttikohtaisia erityisehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ryhmärakennuttamishaun arvonnän voittajalistaus
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Verkkosaaren pohjoisosan alueelliset lisäehdot
- 4 Kuninkaantammen erityisehdot
- 5 Sijainti- ja tonttikartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 5

Hakijat, joille ei varausta

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kanslia/Taso/Ary

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kymp/Maka

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Hakijat, joille ei varausta
Kanslia/Taso/Ary



11.01.2022

Asia/13

Kymp/Maka