



9

Kolmen tontin varaaminen jatkuvan tonttihaun perusteella (asuntohankkeiden suunnittelua varten Viikin tontti 36110/1 ja Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 sekä asunto- ja työpaikkahankkeen suunnittelua varten Alppikylän tontti 41301/2)

HEL 2014-010992 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 103/679 499, 131/682 503 ja 131/683 503; Henrik Lättiläisenkatu 5, Alppikylänkatu 18, Pitsinvirkkaajankatu 3/Tattarikatu 1/Hevosmiehenkatu 2/Alppikylänkatu 35

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää varata Basso Building Systems Oy:lle (Y-tunnus 2228778-6) Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36110 tontin 1 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon.

2

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa sijoittamaan velvoiteautopaikat Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n yhteispysäköintilaitoksiin sekä tekemään kaikki tätä varten tarvittavat sopimukset viimeistään kolmen kuukauden kuluttua tontin ostamisesta.

3

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

B

Kiinteistölautakunta päättää varata T.T.Työmaatulos Oy:n (Y-tunnus 1781128-0) ja Oy Euro Dogs Ab:n (Y-tunnus 0947932-9) toimesta perustettavan yhtiön lukuun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41301 tontin 2 asunto- ja toimitilahankkeen suunnittelua ja organisointia varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:



1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja sekä liike-/työtiloja.

2

Varauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan varausehtojen noudattamisesta yhteisvastuullisesti. Mikäli varaus päättyy yhden varaajan osalta, kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään myös muiden osalta.

3

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

C

Kiinteistölautakunta päättää varata Movira Oy:n (Y-tunnus 1947193-7), Movitek Oy:n (Y-tunnus 2330620-5) ja Decorra Consulting Oy:n (Y-tunnus 1720342-9) toimesta perustettavan/perustettavien yhtiön/yhtiöiden lukuun Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41304 suunnitellun tontin 2 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehdoja.

2

Varauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan varausehtojen noudattamisesta yhteisvastuullisesti. Mikäli varaus päättyy yhden varaajan osalta, kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään myös muiden osalta.

3

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan tontin rakentamisen ensimmäiselle vaiheelle rakennuslupaa viimeistään 31.3.2015 mennessä. Ensimmäisen vaiheen tulee käsittää asuinrakennusoikeutta vähintään noin 1 000 k-m².

Mainitun ensimmäisen vaiheen rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.6.2015 mennessä.



Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus päättymään, mikäli varauksensaajat eivät noudata edellä mainittuja määräaikoja. Varauksensaajilla on kuitenkin oikeus saada määräajoille jatkoa, mikäli viivästys johtuu painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä.

4

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

D

Lautakunta päättää, että edellä päätöskohdissa A-C mainituissa varauksissa noudatetaan lisäksi seuraavia ehtoja:

1

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontit 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 tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä



mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

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

4

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

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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 päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.



E

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

F

Kiinteistölautakunta päättää todeta, etteivät liitteinä nro 4 olevat hakemukset anna aihetta enempään toimenpiteisiin.

Tiivistelmä

Alppikylän tontti 41301/2 on ollut varausesityksen valmistelua varten yleisesti haettavana ns. jatkuvassa tonttihaussa 6.6.2014 alkaen. Hakuajan päättymiseen mennessä tonttiin kohdistui yksi hakemus. Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 on ollut jatkuvassa tonttihaussa 15.6.2014 alkaen. Siihen kohdistui kolme hakemusta. Viikin tontti 36110/1 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 21.11.2013 alkaen ja hakuajan päättymiseen mennessä tontista saatiin kaksi hakemusta.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella Alppikylän tontti 41301/2 esitetään varattavaksi T.T.Työmaatulos Oy:n ja Oy Euro Dogs Ab:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun asemakaavan mukaisten rakennusten suunnittelua ja organisointia varten. Tontti 36110/1 esitetään varattavaksi Basso Building Systems Oy:lle asemakaavan mukaisten rakennusten suunnittelua ja organisointia varten. Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 esitetään varattavaksi Movira Oy:n, Movitek Oy:n ja Decorra Consulting Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun.

Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaukset edistäisivät pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Viikinmäen ja Alppikylän tonttien rakentamista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitetylle tontille 41301/2 voidaan rakentaa 5 - 10 asuntoa asuntojen koosta riippuen. Tontin 41304/2 suunnitelmissa on noin 40 asuntoa.

Jatkuva tonttihakua

Kaupunginhallitus oikeutti tammikuussa 2013 kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asuntojen ja yleisten rakennusten tontit, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettaviksi mutta joille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin



varaajaa. Tontit, joille ei ole mainituissa luovutusmenettelyissä löydetty toteuttajaa, siirtyvät siten jatkuvaan tonttihakuun. Jatkuvan tonttihaun tontit ilmoitetaan haettaviksi kiinteistöviraston tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontit ovat kaikkien kiinnostuneiden haettavissa vähintään neljä viikkoa julkaisupäivästä. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ottanut jatkuvan tonttihaun tontinvarausesitysten valmistelussa käyttöön lokakuun 2013 alussa.

Nyt puheena olevat tontit ovat aiemmin olleet yleisesti haettavina julkisesti vireille kuulutettujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Tästä huolimatta tonteilla ei ole vireillä hankkeita ja tonteilla ei ole varaajaa. Tonttiosasto on tonttien varausesityksen valmistelua varten ilmoittanut kyseiset tontit haettaviksi jatkuvan tonttihaun mukaisella menettelyllä. Jatkuvaan tonttihakuun siirrettyjen tonttien haku jatkuu kuinkin tontin osalta siihen saakka, kunnes varausesityksen valmistelun kannalta riittävä määrä hyväksyttäviksi arvioituja hakemuksia on saatu. Kun hakemusten määrä arvioidaan riittäväksi, tonttiosasto ilmoittaa Internet-sivuillaan kyseisen tontin osalta määröpäivän, johon mennessä hakemukset tulee viimeistään toimittaa. Määräaika on yleensä noin 2 - 3 viikkoa ilmoituksen julkaisemisesta. Määräajan päätyttyä tontti poistuu jatkuvasta tonttihausta, ja määräajan jälkeen toimitetut hakemukset voidaan jättää huomioitta varausesityksen valmistelussa.

Tontit ovat edellä mainitusta riippumatta kaikissa tilanteissa haettavissa vähintään 4 viikkoa siitä, kun tontti on ensimmäisen kerran julkaistu haettavaksi. Kaikkia hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen liitteenä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistuksen. Niitä hakijoita, jotka olivat toimittaneet hakemuksensa ennen hakuajan alkamista ja joille nyt esitetään varattavaksi tontti, pyydettiin täydentämään hakemuksiaan mm. edellä mainittujen todistusten osalta.

Tontti 36110/1 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 21.11.2013 - 11.4.2014. Tontti 41301/2 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 6.6.2014 - 15.9.2014. Suunniteltu tontti 41304/2 on ollut jatkuvassa haussa haettavana 15.6.2014 - 15.7.2014.

Tonttien asemakaavat ja perustiedot

Viikinmäen tontti 36110/1

Kaupunginvaltuuston 13.4.2005 hyväksymän ja 27.5.2005 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11250 mukaan tontti 36110/1 on A-korttelialuetta, jossa on rakennusoikeutta 850 k-m². Tontin osoite on Henrik Lättiläisenkatu 5.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavakartasta on liitteenä nro 2.



Alppikylän tontti 41301/2

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41301 tontilla 2 on kaavamerkintä ATY (asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja. Asemakaavassa tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 700 k-m², josta enintään 400 k-m² on varattava asuintiloiksi ja 300 k-m² työ- ja liiketiloiksi. Tontin pinta-ala on 1 194 m² ja osoite Alppikylänkatu 18.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41304 tontilla 2 on kaavamerkintä A-3 (asuinrakennusten korttelialue). Asuinrakennusten tulee edustaa atrium-tyyppiä. Rakennusoikeutta tontilla on 4 800 k-m². Sen pinta-ala on 9 483 m² ja osoite Pitsinvirkkaajankatu 3/Tattarikatu 1/Hevosmiehenkatu 2/Alppikylänkatu 35.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Hakemusten käsittely

Hakuajan päättymiseen mennessä hakemuksia saapui Viikinmäen tonttiin 36110/1 kaksi kappaletta. Alppikylän tonttiin 41301/2 kohdistui yksi hakemus. Toiseen Alppikylän suunniteltuun tonttiin 41304/2 kohdistui kolme hakemusta.

Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella Viikinmäen tontti 36110/1 esitetään varattavaksi Basso Building Systems Oy:lle. Tontti esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon, koska tontti on aiemmin ollut varattuna tätä tuotantoa varten. Säännellyt asuntotuotannon, erityisesti ARA-vuokra-asuntotuotannon, lisääminen Viikinmäen alueella ei ole perusteltua.

Alppikylän suunniteltu tontti 41304/2 esitetään varattavaksi Movira Oy:n, Movitek Oy:n ja Decorra Consulting Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun. Mainitut toimijat ovat aiemmin toimineet kyseisen tontin entisen tontinvaraajan, Kareg Oy:n, yhteistyökumppaneina. Kareg Oy:n tontinvarauksen päätyttyä yritykset ovat nyt itse hakeneet tontin varaamista. Varauksensaajiksi esitettävillä on käytössään pitkälle viedyt suunnitelmat tontin rakentamiseksi, mikä mahdollistaa hankkeen nopean aloittamisen. Tätä voidaan pitää Alppikylän rakentamisen



edistämisen kannalta erittäin toivottavana. Varauspäätökseen esitetään otettavaksi hankkeen etenemistä koskevat ehdot.

Alppikylän tonttiin 41301/2 kohdistui yksi hakemus, joten tontti esitetään varattavaksi sen perusteella T.T.Työmaatulos Oy:lle sekä Oy Euro Dogs Ab:lle.

Esittelijän perustelut

Lopuksi

Esittelijä toteaa, että tonttien varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaukset edistäisivät pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Viikinmäen ja Alppikylän tonttien rakentamista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitetylle Alppikylän tontille 41301/2 voidaan rakentaa 5 - 10 asuntoa asuntojen koosta riippuen. Alppikylän tontin 41304/2 suunnitelmissa on puolestaan noin 40 asuntoa. Viikinmäen tontille 36110/1 voidaan rakentaa noin 10 asuntoa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi
Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartat
- 2 Asemakaavakartat
- 3 Hakemukset, esitettävät varaukset
- 4 Hakemukset, jotka eivät aiheuta toimenpiteitä
- 5 Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Muut hakijat

Otteen liitteet

Liite 1

Liite 2

Liite 5

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Muutoksenhakukielto, valmistelu



18.09.2014

To/9

Tonttiosasto

Liite 1