



22.01.2015

To/10

## 10

### Ryhmärakennuttamishaun hakuohjeen hyväksyminen ja haun järjestäminen

HEL 2014-014438 T 10 01 01 00

#### Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä liitteenä nro 1 olevan hakuohjeen ”Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KLK 22.1.2015”.

B

Kiinteistölautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston järjestämään hakumenettelyn päätöskohdassa A hyväksytyyn hakuohjeen ja sen liitteiden mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston lisäämään hakumenettelyyn uusia tontteja tai tonttiryhmiä, mikäli kaupunginhallitus on päättänyt tonttien varaamisesta ryhmärakennuttamista varten.

Lopuksi lautakunta päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään hakuohjeeseen vähäisiä tarkennuksia ja täydennyksiä.

#### Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut vuosina 2013 ja 2014 Helsingin kaupungin Sörnäisten (10.), Haagan (29.), Tuomarinkylän (35.), Tapaninkylän (39.), Pitäjänmäen (46.), Mellunkylän (47.) ja Laajasalon (49). kaupunginosista yhteensä 15 tonttia tai usean tontin tonttiryhmää ryhmärakennuttamista varten.

Hakumenettelyn kohteena ovat edellä mainitut tontit, jotka vaihtelevat kooltaan (pinta-ala ja rakennusoikeuden määrä) ja talotyypiltään (kerrostalo/pientalo). Tontit ovat valikoituneet ryhmärakennuttamistarkoitukseen kaavallisen helppouden ja maaperän rakennettavuuden perusteella. Tonttien on arveltu siten olevan myös ei-ammattimaisen rakennuttajan toteutettavissa.

Osa tonteista on kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaisesti tarkoitettu välimuodon (asumisoikeus tai Hitas) tuotantoa varten ja osa sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tonteille on laskennallisesti toteutettavissa yhteensä noin 160 asuntoa.



Hakumenettelyyn osallistumiseen oikeutetut hakijat on jaettu kolmeen eri hakijakategoriaan. Hakijaryhmiä ovat luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (ryhmähakijat), yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen, (yhteisöhakijat) ja rakennuttajakonsultit (konsulttihakijat).

Hakumenettelyn keskeisenä tavoitteena on valita haussa oleville tonteille varauksensaajat, jotka toteuttavat tontin ryhmärakennuttamismallilla, ja siten samalla edistää ryhmärakennuttamista Helsingissä.

Hakemusten kesken suoritetaan hakuajan päätyttyä arvonta, jolla valitaan kullekin tontille/tonttiryhmälle neuvottelukumppani. Neuvotteluissa hakijoille selvitetään tontin luovutuksen tarkemmat ehdot ja arvioidaan tämän suunnitteleman hankkeen toteutuskelpoisuutta. Mikäli hakija ja tämän hanke arvioidaan toteutuskelpoiseksi ja mikäli hakijan kanssa päästään neuvottelutulokseen tontin luovutuksen ehdoista, esitetään tätä tontin varauksensaajaksi. Kiinteistölautakunta päättää tonttien varaamisesta.

Hakumenettely on tarkoitus aloittaa viipymättä lautakunnan päätöksen jälkeen. Hakuaika esitetään päättyväksi 30.4.2015 klo 15.00, ellei kiinteistöviraston tonttiosasto päättä jatkaa hakuaikaa.

## Esittelijän perustelut

### Ryhmärakennuttaminen Helsingissä

Helsingissä on toteutettu jo aiemmin useita erityyppisiä ryhmärakennuttamishankkeita.

Rakennuttajakonsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena on toteutettu esimerkiksi kaupunkipientaloja Sörnäisten Kalasatamassa ja Mellunkylän Fallpakassa sekä erillispientaloja Myllypuron puukaupunkikylässä ja Suutarilan Riddarsbyssa.

Lisäksi Helsingin Jätkäsaarella on toteutettu ryhmärakennuttamishankkeena kaksi kerrostaloa. Toinen näistä on Koti Kaupungissa ry - Hem i Stan fr:n omatoimisena ryhmärakennuttamisena toteuttama As Oy Helsingin Malta. Rakennuttajakonsultti Saraco D&M Oy:n vetämänä on puolestaan toteutettu Asunto-osakeyhtiö Helsingin Juutinraumankatu 6.

### Ryhmärakennuttamista koskeva lakiesitys

Ryhmärakennuttamista koskien on annettu hallituksen esitys HE 228/2014.



Esityksen mukaan ehdotetulla lailla on tarkoitus edistää ryhmärakennuttamista turvaamalla ryhmärakennuttamishankkeisiin osallistuvien oikeudellinen asema ja edesauttamalla sen myötä rahoituksen saamista hankkeille.

Ehdotetun lain soveltamisalaan kuuluisivat hankkeet, joiden pääasiallisena tarkoituksena on hankkia ryhmään kuuluville luonnollisille henkilöille tai heidän perheenjäsenilleen asunto. Soveltamisalan piiriin kuuluisivat sekä asuntoyhteisömuodossa että muussa muodossa toteutettavat hankkeet (ns. kiinteistömuotoiset hankkeet). Lain soveltamisalaan eivät kuuluisi hankkeet, joissa rakennutetaan yhteensä enintään kolme asuntoa tai asumisoikeusasuntoja.

Ehdotetun lain säännökset koskevat muun muassa ryhmärakennuttamishankkeen markkinointia, rakennuttajakonsultin velvoitteita sekä ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamisesta tehtävää sopimusta (ryhmärakennuttamissopimusta).

Varauksensaajan velvollisuutena on selvittää mainitun lainsäädäntöhankkeen vaikutukset suunnittelemaalleen ryhmärakennuttamishankkeelle.

#### Kaupunginhallituksen varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §), 25.8.2014 (836 §) ja 8.12.2014 (1303 §) varata hakuohjeen mukaiset tontit luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ryhmärakennuttamishankkeita varten.

Mainittuihin kaupunginhallituksen varauspäätöksiin eivät kuitenkaan ole sisältyneet Mellunkylässä sijaitsevat tontit 47278/1-3. Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) varata mainitut tontit Conect Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen omatoimisen rakennuttamisen organisointia varten. Conect Oy:n ilmoituksen perusteella kiinteistölautakunta on merkinnyt varauksen päättyneeksi (Klk 12.6.2014, 340 §). Lautakunta on oikeutettu varaamaan jatkuvan tonttihaun perusteella haettavaksi ilmoitetut tontit. Edellä mainitut tontit olisivat siirrettävissä jatkuvaan tonttihakuun. Tontit ovat kuitenkin soveltuvia ryhmärakennuttamiseen, minkä vuoksi ne on tarkoituksenmukaista sisällyttää tähän hakuun.

Sörnäisten Kalasatamassa sijaitsevat tontit 10629/3-6 ovat kaupunginhallituksen varauspäätöksen (28.1.2013, 139 §) mukaan varattu ryhmärakennuttamistarkoitukseen. Selvytyden vuoksi todetaan, että lainvoimaiseksi tulleessa asemakaavan muutoksessa ovat tonttinumerot muuttuneet tonteiksi 10629/4-7. Muutoin mainittuun



kaavaan merkityt muutokset ovat olleet tonttien osalta vähäisiä eivätkä vaikuta niiden soveltuvuuteen ryhmärakennuttamistarkoitukseen.

Tapaninkylässä sijaitsevat tontit 39142/10-13 ovat kaupunginhallituksen varauspäätöksessä edellytetty luovutettavan noudattaen tavanomaisia omakotitalotonttien luovutusehtoja, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä. Tonttiryhmä ilmoitetaan hakuohjeessa toteutettavaksi yhtiömuodossa sen hallinnoinnin helpottamiseksi.

#### Varattavat tontit ja hallintamuodot

Ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit tai tonttiryhmät sijaitsevat Helsingin kaupungin Sörnäisten (10.), Haagan (29.), Tuomarinkylän (35.), Tapaninkylän (39.), Pitäjänmäen (46.), Mellunkylän (47.) ja Laajasalon (49). kaupunginosissa.

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

Sääntelemättömään asuntotuotantoon on kaupunginhallituksen päätöksissä varattu tontit 39142/7-9, 10-13 ja 14-16, 39143/6-7 sekä 47278/1-3. Nämä tontit on ilmoitettu hakuohjeessa hallintamuodoltaan merkinnällä ”vapaa”.

Vaihtoehtoisesti joko sääntelemättömään tai asumisoikeustuotantoon on puolestaan kaupunginhallituksen edellä mainituissa päätöksissä varattu tontit 39235/12, 39246/10 ja 47291/3. Nämä tontit on ilmoitettu hakuohjeessa hallintamuodoltaan merkinnällä ”vapaa tai ASO”.

Muut tontit on varauspäätöksissä osoitettu vaihtoehtoisesti joko Hitas-tuotantoon tai asumisoikeustuotantoon. Näiden osalta hakuohjeessa ilmoitetaan, että hakija voi valita tuotantomuodon. Oletettavaa kuitenkin on, että hakijat valitsevat Hitas-tuotantomuodon. Nämä tontit on ilmoitettu hakuohjeessa hallintamuodoltaan merkinnällä ”välimuoto”.

Tonttien tiedot selviävät tarkemmin liitteenä nro 1 olevaan hakuohjeeseen sisältyvästä tonttiluettelosta.

Sijainti- ja tonttikartat ovat liitteenä nro 2.

#### Hakijakriteerit

Hakumenettelyyn voivat osallistua johonkin kolmesta hakijakategoriasta kuuluvat hakijat.

Hakumenettelyyn voivat osallistua ensinnäkin luonnollisista henkilöistä koostuvat ryhmät (jäljempänä ”ryhmähakijat”). Toisena hakijakategoriana ovat yhdistykset tai muut yhteisöt, joiden



tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen, ("yhteisöhakijat"). Lisäksi tontteja voivat hakea rakennuttajakonsultointia harjoittavat yhteisöt ("konsulttihakijat").

Ryhmärakennuttamisen yhtenä perusajatuksena olevan asukaslähtöisyyden edistämiseksi ryhmähakijat ja yhteisöhakijat asetetaan arvonnassa etusijalle konsulttihakijoihin nähden. Ryhmähakijat ja yhteisöhakijat ovat puolestaan keskenään samassa asemassa.

Ryhmähakijoissa ja yhteisöhakijoissa tulee olla asuntojen määrään suhteutettu vähimmäismäärä jäseniä. Tällä varmistetaan hankkeen toteutuskelpoisuus jo alusta saakka.

Konsulttihakijat puolestaan keräävät asukkaiksi tulevat ryhmän jäsenet myöhemmin varausaikana. Konsulttihakijoille asetetaan osaamiseen, kokemukseen ja resursseihin liittyvät kriteerit.

#### Hakukriteerit

Hakemuksen perustietojen lisäksi kaikkien hakijoiden tulee liittää hakemukseensa alustava projekti- ja rahoitussuunnitelma, jonka perusteella hankkeen yleistä uskottavuutta ja toteutuskelpoisuutta arvioidaan.

Konsulttihakijoilta vaaditaan lisäksi selvitys osaamisesta, kokemuksesta ja resursseista sekä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisesta.

Kaupungilla on oikeus arvioidessaan sen tarpeelliseksi pyytää yhteisöhakijalta myös selvitys yhteiskuntavelvoitteiden täyttämistä ja luottokelpoisuutta koskevat todistukset.

Hakemus tulee tehdä tonttikohtaisesti käyttäen hakuohjeeseen liitettävää hakulomaketta.

#### Hakumenettelyn vaiheet

##### Hakuaika ja arvonta

Hakumenettely alkaa hakuajalla, joka päättyy 30.4.2015 klo 15.00. Tonttiosasto voi harkintansa mukaan tarvittaessa jatkaa hakuaikaa.

Jokaiselle edellytetyssä muodossa jätetyille hakemukselle arvotaan etusija. Ensimmäisenä arvontajärjestyksessä oleva ryhmä- tai yhteisöhakija kutsutaan varausneuvotteluihin, mikäli mainittu hakija ja tämän hakemus liitteineen täyttävät niille tässä hakuohjeessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset. Mikäli ensimmäinen hakija ja/tai tämän



hakemus eivät täytä mainittuja vaatimuksia, kutsutaan varausneuvotteluihin seuraavalle arvontasijalle tullut ryhmä- tai yhteisöhakija.

Neuvottelukumppanin valinnassa etusijalle asetetaan siten edellä kuvatulla tavalla ryhmä- ja yhteisöhakijat. Konsulttihakija kutsutaan tontin/tonttiryhmän osalta varausneuvotteluihin vasta, mikäli hakija- ja hakemuskriteerejä täyttäviä ryhmä- tai yhteisöhakijoita ei ole. Tällä on tarkoitus tukea hankkeita, joiden aloite tulee suoraan asukkaiksi aikovilta tai yhdistyksiltä, joiden tarkoituksena on ryhmärakennuttamishankkeen toteuttaminen.

Arvonnassa valitut hakijat kutsutaan varausneuvotteluihin.

#### Varausneuvottelut

Varausneuvotteluissa hakijalle selvitetään tämän hakemaa tonttia koskevat tarkemmat tiedot ja luovutusehdot. Hakuohjeen liitteenä on alustavat yleiset varausehdot sekä alueelliset varausehdot (Kalasataman Capellan kortteli 10629 ja Kruunuvuorenranta) sekä vuokrausta koskevat ehdot. Näiden tarkempi sisältö sekä mahdolliset muutokset ja täsmennykset on kuitenkin tarkoitus selvittää hakijoille varausneuvotteluissa.

Varausneuvotteluiden tarkoituksena on lisäksi arvioida hankkeen toteutuskelpoisuutta. Hakijan projekti- ja rahoitussuunnitelman tulee jo alkujaan olla toteutuskelpoinen, mutta sitä voidaan tarvittaessa pyytää täydentämään tai muokkaamaan varausneuvottelujen kuluessa.

Varausneuvottelujen perusteella hakijaa esitetään varauksensaajaksi, mikäli tämän hanke katsotaan toteutuskelpoiseksi ja neuvotteluissa päästään yksimielisyyteen varausehdoista ja tarvittavilta osin myös myöhemmistä luovutusehdoista.

#### Varaus ja sen voimaantulo

Kiinteistölautakunta päättää tonttien varauksensaajista. Lautakunnan päätös tulee voimaan erillisellä tonttiosaston asuntotonttitoimiston toimistopäällikön päätöksellä.

Varauspäätöksen voimaansaattamisen edellytyksenä on kaikkien hakijaryhmien osalta varausmaksun maksaminen. Varausmaksu on 2 euroa kerrottuna tontille/tonttiryhmään toteutettavissa olevan kerrosalan määrä (euroa x k-m<sup>2</sup>) ja aina vähintään 500 euroa. Varausmaksu on ilmoitettu tonttikohtaisesti tonttiluettelossa.



Varausmaksu hyvitetään tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokrassa. Mikäli varauksensaaja ei tee pitkäaikaista vuokrasopimusta, varausmaksua ei palauteta.

Ryhmähakijoiden tulee hankkeen hallinnoinnin, ryhmän päätöksenteon ja tontinluovutuksen helpottamiseksi perustaa rakennuttamishanketta varten yhdistys tai muu yhteisö, kuten asunto-osakeyhtiö. Yhdistyksen tai muun yhteisön perustaminen on edellytyksenä ryhmähakijoiden varauksen voimaansaattamiselle.

Jotta alkuperäiset hakijat ja varauksensaajat säilyisivät pääosin muuttumattomina, vähintään noin 75 % ryhmän jäsenistä on tultava yhdistyksen tai muun yhteisön perustajajäseniksi.

#### Varausaika

Varausaikana varauksensaajilta edellytetään muun muassa seuraavia toimenpiteitä:

Ryhmähakijoiden ja yhteisöhakijoiden tulee tehdä ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelusta sopimus (konsulttisopimus) sellaisen rakennuttajakonsultin kanssa, jolla on riittävä osaaminen ja kokemus varatun tontin suunnitteluun. Vaatimuksen tarkoituksena on varmistaa hankkeiden ammattimainen ja luotettava suunnittelu.

Rakennuttajakonsultin on tehtävä asukkaiksi tulevien ryhmän jäsenten kanssa sopimus ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelusta (ryhmärakennuttamissopimus). Sopimus tulee esittää tonttiosaston hyväksyttäväksi. Ryhmärakennuttamisen idean toteutumisen arvioimiseksi sopimuksesta on käytävä ilmi muun ohella konsultin palkkio ja sen määräytymisen perusteet.

#### Hankkeiden toteutusmuoto ja vuokraaminen

Varauksensaajien tulee perustaa tonteille toteutettavia hankkeita varten asunto-osakeyhtiö. Yhtiö tulee olla rekisteröitynä siten, että tontin pitkäaikainen vuokraus voidaan tehdä yhtiön kanssa.

Poikkeuksena ovat ne tontit tai tonttiryhmät (4 kpl), joille on laskennallisesti toteutettavissa korkeintaan kolme asuntoa. Nämä tontit / tonttiryhmät voidaan vuokrata tonteittain tai yhteisesti määräosin varauksensaajille.

Ryhmärakennuttamisen tarkoituksena turvaamiseksi näissä edellä mainituissa ns. kiinteistömuotoisissa vuokrauksissa edellytetään varauksensaajilta/vuokralaisilta, että vuokrauksia haetaan yhtä aikaa. Tarkoituksena on siten ohjata hankkeita.



## Hakijoille annettavat tiedot

Hakuohjeessa on ilmoitettu tonttien perustietojen lisäksi varauksissa ja vuokrauksissa noudatettavat yleiset käytännöt.

Hakuohjeeseen liitetään haettavia tontteja koskevat tekniset asiakirjat, kuten asemakaavat selostuksineen, mahdolliset rakennustapaohjeet, rakennettavuusselvitykset ja toimintaohjeet. Näiden tarkoituksena on antaa hakijoille mahdollisimman paljon informaatiota haettavien tonttien ominaisuuksista.

Lisäksi hakuohjeeseen liitetään myöhemmin tehtävissä varauksissa esitettäväksi aiotut varausehdot sekä alustavat vuokrauksissa käytettävät ehdot.

Tonttien maaperän puhtaus- tai pilaantuneisuustilanne on ilmoitettu erillisessä liitteessä ”Eriyiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot”. Mainitussa liitteessä on tuotu esiin muitakin yksittäisiä tontteja koskevia seikkoja, joiden voidaan arvella olevan olennaisia tai muutoin erillisen maininnan arvoisia erityisesti maallikkohakijoille.

Varauksissa ja vuokrauksissa noudatettavat alustavat ehdot ovat liitteinä nrot 3 - 7.

## Ylisehto ryhmärakennuttamisen perusideasta

Hakuohjeeseen sisällytetään yleisehto, jonka tarkoituksena on turvata ryhmärakennuttamisen perusajatuksen toteutuminen. Perusajatuksena voidaan esimerkiksi pitää tulevien asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia suunnitteluratkaisuihin, pyrkimystä vähentää hankkeen kustannuksia sekä pyrkimystä helpottaa kustannusten muodostumisen arviointia (läpinäkyvyys).

## Hakumenettelyn järjestäminen ja siitä ilmoittaminen

Lautakunnalle esitetään, että tonttiosasto oikeutetaan järjestämään hakumenettely hakuohjeen mukaisesti. Lisäksi esitetään, että lautakunta oikeuttaisi tonttiosaston tekemään hakuohjeeseen vähäisiä muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Hakumenettely julkaistaan ja alkaa mahdollisimman pian lautakunnan päätettyä hakuohjeen hyväksymisestä.

Tonttihausta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, tonttiosaston Internet-sivuilla ja mahdollisesti ryhmärakennuttamista koskevilla forumeilla.





## Hakuohjeeseen ja hakumenettelyyn tehtävät täydennykset

Hakuohjeeseen tehtävinä täydennyksinä tulisivat kyseeseen esimerkiksi hakulomakkeen laatiminen sekä selvitysten, asemakaavakarttojen, rakennustapaohjeiden tai muiden teknisten asiakirjojen liittäminen hakuohjeeseen. Lautakunnan esitykseen ei ole siten liitetty kaikkia hakuohjeessa mainittuja ja siihen myöhemmin liitettäväksi tarkoitettuja asiakirjoja.

Lisäksi lautakunnalle esitetään, että tonttiosasto oikeutettaisiin lisäämään hakumenettelyyn uusia tontteja tai tonttiryhmiä, mikäli kaupunginhallitus on päättänyt tonttien varaamisesta ryhmärakennuttamista varten.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi  
Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964  
juha.heikkila(a)hel.fi  
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Ryhmärakennuttaminen hakuohje, KKL 22.1.2015
- 2 Sijainti- ja tonttikartat
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kalasataman (Capellan kortteli) alueelliset varausehdot
- 5 Kruunuvuorenrannan alueelliset varausehdot
- 6 Vakiintuneet lisäehdot (vuokraus)
- 7 Erityiset yksittäisiä tontteja koskevat ehdot

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

### Otteet

**Ote**  
Tonttiosasto  
Kaupunginkanslia /  
aluerakentaminen

**Otteen liitteet**  
Liite 2  
Liite 1