



**5**

**Asuntotonttien varaaminen jatkuvan tonttihaun kautta, kortteli  
36265 tontit 1, 2 ja 3**

HEL 2017-004175 T 10 01 01 00

Harjannetie 22 ja 24, Bysantinkuja 5

**Päätösehdotus**

Kiinteistölautakunta päättää varata Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) korttelin 36265 suunnitellut asuntotontit nro 1, 2 ja 3 e-House oy:lle (Y-tunnus 2358552-3), IVH Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2782432-5) ja Investors House Oyj:lle (Y-tunnus 0717469-5) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteista kaksi tulee toteuttaa valtion tukemien lyhyen korkotuen hankkeina ja yksi vapaarahoitteisena omistusasuntona ilman Hitas-ehtoja.

2

Tonteille 36265/1, 2 ja 3 toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että mainittujen perheasuntojen keskipinta-ala on vähintään 65 h-m<sup>2</sup>.

3

Varauksensaajan tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

4

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.

5

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Tontin rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan sovittamaan yhteen tarvittavilta osin varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteu-



tuksen mainittujen tahojen kanssa. Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/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.

7



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 1 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varauksen kohteen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

9

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus omalla kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä maaperätutkimuksia (esim. maaperän kairaus). Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimusten suorittamista Helsingin kaupungille (tonttiosasto) tutkimusten tekemisestä. Tonttiosasto antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

10

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, ympäristön suojelua, 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.

## Tiivistelmä

Tontit 36265/1, 2 ja 3 ovat olleet haettavana jatkuvan tonttihaun kautta 3.10.2013 alkaen ja niitä koskeva haku päättyi 13.3.2017.

Tonteista saadun hakemuksen ja käytyjen neuvottelun perusteella tontit esitetään varattaviksi päätösehdotuksesta ilmeneville toimijoille.

Esitettävät tontinvaraukset tukisivat Viikinmäen alueen rakentumista sekä edistäisivät asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista. Varausta voidaan näin ollen pitää perusteltuna.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella sääntelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asunto- ja yleisten rakennusten tontit, jotka on vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettavaksi, mutta tonteille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa. Nyt puheena olevat tontit ovat aiemmin yleisesti olleet haettavina julkisesti vireille kuuluttujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Tontit 36265/1 ja 3 ovat aiemmin olleet varattuina vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamista varten, mutta varaus on päätetty varauksensaajan hakemuksen johdosta.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.5.2007 hyväksymän ja 21.6.2007 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380 mukaan tontit 36265/1, 2 ja 3 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Asemakaavan mukaisesti tonteille on osoitettu rakennusaloja terrassitalojen rakentamista varten.

Tontin 36265/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 400 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala noin 1 865 m<sup>2</sup> ja osoite Harjannetie 22.



Tontin 36265/2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala noin 2 782 m<sup>2</sup> ja osoite Bysantinkuja 5.

Tontin 36265/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 200 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala noin 2 252 m<sup>2</sup> ja osoite Harjannetie 24.

Ote ajantasaisesta asemakaavakartasta nro 11380 on liitteenä 2.

## Varausesitys

Esittelijä toteaa, että tontin varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien lisäksi kaupunginkanslian ao. aluerakentamisprojektien kanssa sekä kaupunkisuunnitteluviraston ao. suunnitteluprojektien kanssa eikä näillä ole huomauttamista esitettävään tontinvaraukseen.

e-House oy (Y-tunnus 2358552-3), IVH Asunnot Oy (Y-tunnus 2782432-5) ja Investors House Oyj (Y-tunnus 0717469-5) ovat hakenneet tontteja 36265/1, 2 ja 3 ensisijaisesti siten, että kaksi tonteista toteutettaisiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (lyhyt korkotuki) ja yksi vapaarahoitteiseen vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon. Jätetyn hakemuksen mukaan myös asumisoikeusasuntotuotannon toteuttaminen on mahdollista. Hakemus on liitteenä 3.

Tontit on ilmoitettu haettavaksi jatkuvassa tonttihaussa 3.10.2013. Tontteihin ei ole hakuaikana kohdistunut muita hakemuksia. Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että tonteista kaksi varataan valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja yksi vapaarahoitteiseen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tontit ovat rakennettavuudeltaan erittäin haastavia. Tonttien kalliainen maaperä edellyttää sekä louhintaa että täyttöjä, ja tonteilla on erittäin suuret korkeuserot. Tonttien toteuttamisen sekä alueen rakentamisen edistämiseksi ko. tontteja esitetään varattavaksi po. toimijoille. Varattavaksi esitettävälle tonteille on mahdollista rakentaa noin 60 asuntoa. Varausesityksellä ei ole merkityksellistä vaikutusta po. alueiden asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumiin.

## Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

## Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tonttiosaston toimintaohje
- 2 Ote asemakaavakartasta
- 3 Hakemus



20.04.2017

To/5

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kiinteistövirasto  
Muut

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2