



05.10.2022

Tonttipäällikkö

56 §**Asuntotontin varauksensaajan ja varausehtojen tarkistaminen (Laa-
jasalo, Kruunuvuorenranta, tontti (A) 49273/10)**

HEL 2022-011315 T 10 01 01 00

Pojamankatu 6

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tarkistaa kaupunginhallituksen 10.4.2017 (372 §) Saraco D&M Oy:lle (Y-tunnus 1738349-0) ryhmärakennuttamiseen Hitas-omistus-asuntotuotantona (Hitas II-ehdoin) varatun tontin (A) 49273/10 varausta seuraavasti:

- Varauksensaaja on aikaisemman Saraco D&M Oy:n sijaan Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3).
- Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonttia ei tarvitse toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena.
- Tontti luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti. Maanvuokrauksessa voidaan soveltaa varauksensaajan niin halutessaan maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.
- Kerrostalotuotannossa tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen korkean torniosan tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m²vuosi). Ehtoa ei noudateta rakennuksen 2-kerroksisen osan osalta.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Ehtoa tontin toteuttamisesta valmiiksi 31.12.2021 mennessä ei noudateta.
- Tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä laittaa rakennuslupa vireille viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2023 mennessä.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Varausalue- ja sijaintikartta liitteenä 1. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021) liitteenä 2.

(A1149-547)



05.10.2022

Tonttipäällikkö

Päätöksen perustelut**Hakemus**

Hartela Etelä-Suomi Oy (Y-tunnus 0196430-3) pyytää 26.9.2022 päivättyllä hakemuksella, että tontin 49273/10 varaus siirretään Hartela Etelä-Suomi Oy:lle.

Sweco PM Oy on 27.9.2022 vahvistanut sähköpostilla luopuvansa tontin 49273/10 varauksesta.

Todetaan, että Saraco D&M Oy (Y-tunnus 1738349-0) kuuluu nykyisin Sweco PM Oy:öön (Y-tunnus 2635438-4).

Aiemmat varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata tontit 49273/1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle (konsortio) 31.12.2020 saakka.

Tontti 49273/10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle toteutettavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-omistusasuntotuotantona, sekä mm. seuraavin ehdoin:

- Varausalue on toteutettava kokonaisuudessaan valmiiksi varauksensaajien yhteistyönä. Varauksensaajien on toteutettava kaikki varatut tontit valmiiksi 31.12.2021 mennessä.
- Korttelin kehittämisteemat: 1) Kaupunkikorttelit: yhteistilat, korttelitalo, verkkokaupan palvelupiste, korttelipiha 2) Vihreät arvot ja jakamistalous: pyöräily, sähköauto 3) Valaistuksen merkitys viihtyisyyden ja käyttöturvallisuuden lisäämisessä
- Ryhmärakennuttamiseen varattavat Hitas-ehdoin toteutettavat tontit toteutetaan Hitas II –ehdoin.
- Varauksensaajan on noudatettava Kruunuvuorenrannan alueellisia lisäehtoja.

Samalla myös tontti 49273/6 varattiin Saraco D&M Oy:lle vastaavin ehdoin kuin tontti 49273/10. Saraco D&M Oy on luopunut jo aiemmin tontin 49273/6 varauksesta. Tonttipäällikön 1.9.2021 (46 §) päätöksellä tontin 49273/6 varauksensaaja on Hartela Etelä-Suomi Oy.

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 4.11.2019 (317 §) tarkistaa tontin 49273/10 varausta siten, että tontti voidaan toteuttaa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Tontti tulee kuitenkin edelleen toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena.

**Tonttipäällikkö**

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.11.2011 hyväksymän ja 5.1.2012 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan nro 12010 mukaan tontti 49273/10 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 3 000 k-m². Tontin pinta-ala on 1 335 m² ja osoite on Pojamankatu 6. Tontille on laadittu tonttijako nro 13248 ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit-tiimin päällikkö päätti 3.6.2019 (135 §) vuokrata Saraco D&M Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tontin 49273/10 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.5.2019 – 15.5.2020.

Yhteispiha ja pysäköinti

Korttelin 49273 asuntotonttien piha-alueet sijoittuvat korttelin keskelle sijoittuvalle yhteispihatontille (AH) 49273/13. Yhteispihatontti vuokrataan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle, joka vastaa tontin toteuttamisesta.

Tonttien 49273/6 ja 10 rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat on tarkoitus sijoittaa yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaiselle määräalalle toteuttavaan tontteja 49273/6 ja 10 yhteisesti palvelemaan pysäköintilaitokseen. Maanalainen määräala yhteispihatontista 49273/13 vuokrataan erikseen yhteisesti määräosin asuntotonttien 49273/6 ja 10 haltijoille (pitkäaikaisille vuokralaisille).

Varauksen ja varauksensaajan tarkistaminen

Kruunuvuorenrannan korttelin 49273 asuntotontit varattiin edellä kohdassa ”Aiemmat varauspäätökset” mainitusti konsortiolle, jonka tavoitteena on ollut toteuttaa koko kortteli varausehtojen mukaan valmiiksi 31.12.2021 mennessä.

Saraco D&M Oy:lle varattiin korttelista 49273 kaksi asuntotonttia (tontit (A) 49273/6 ja 10) ryhmärakennuttamishankkeita varten. Tarkoitus oli toteuttaa hankkeet ns. sisarhankkeina siten, että ensimmäisenä liikkeelle lähtee tontin 49273/10 hanke (Asunto Oy Helsingin Kruunuvuoren Julia, myöhemmin myös ”Julia”). Kun Julia on rakenteilla, tarkoitus on ollut aloittaa tontin 49273/6 markkinointi (Asunto Oy Helsingin Kruunuvuoren Romeo, myöhemmin myös ”Romeo”). Romeon toteuttamisen yhteydessä rakennettaisiin molempia hankkeita palveleva pysäköintilaitos yhteispihatontin (AH) 49273/13 maanalaiselle määräalalle.

**Tonttipäällikkö**

Saraco D&M Oy on luopunut jo aiemmin tontin 49273/6 varauksesta, jolle oli tarkoitus toteuttaa Romeo. Ponnisteluista huolimatta tontille 49273/10 suunniteltua Juliaa ei ole saatu rakenteille.

Korttelin 49273 muut asuntotontit alkavat olla valmiita. Myös tontin 49273/6 rakentuminen edistyy nyt. Asuntotontit-tiimin päällikkö on 27.4.2022 (82 §) vuokrannut Hartela Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tontin 49273/6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.4.2022 – 15.4.2023. Hanke odottaa rakennuslupapäätöstä. Hartela Etelä-Suomi Oy on hakenut tontille 49273/6 pitkäaikaista vuokrasopimusta 1.11.2022 alkaen.

Tonttien 49273/6 ja 10 rakentamisen viivästymisen vuoksi keskipihalla on jouduttu turvautumaan väliaikaisiin järjestelyihin ja pihaa ei ole voitu toteuttaa lopulliseen muotoon. Keskipihan rakentamisen viivästyminen on aiheuttanut konsortion muille hankkeille ja toteuttamiselle haasteita ja lisäkustannuksia.

Saraco D&M Oy:n tilalle varauksensaajaksi tontille 49273/10 tarkistetaan Hartela Etelä-Suomi Oy.

Hartela Etelä-Suomi Oy on toteuttanut korttelin 49273 länsipäähän kaksi vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta alkuperäisessä varauspäätöksessä esitetyssä ajassa. Lisäksi Hartelalle tonttipäällikön 1.9.2021 (46 §) päätöksellä osoitetun tontin 49273/6 rakentuminen edistyy nyt.

Varauksensaajan tarkistaminen edistää korttelin valmistumista, ja mahdollistaa rakentamisen käynnistymisen viimeisellä korttelin rakentamattomalla asuntotontilla ilman lisäviivästyksiä. Muutos on siten myös kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden mukainen. Hartela Etelä-Suomi Oy on ollut yksi konsortion osapuolista, jolle tontit varattiin kaupunginhallituksen päätöksellä. Näin ollen varauksensaajan tarkistamista voidaan pitää vähäisenä sekä tarkoituksenmukaisena. Myös kaupunginkanslian aluerakentaminen puoltaa varauksensaajan tarkistamista.

Varausehdot

Tontti tulee toteuttaa sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Tonttia ei tarvitse toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena, jotta hanke saadaan etenemään viivytyksettä. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeutettavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kulluttajille.



05.10.2022

Tonttipäällikkö

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaista ehtoa tontin valmistumisesta 31.12.2021 mennessä ei noudateta. Lyhytaikaista vuokrausta rakennuslupan hakemista varten tulee hakea sekä saattaa rakennuslupa vireillä viivytyksettä kuitenkin viimeistään 31.12.2023 mennessä. Kaupunki edellyttää, että varauksensaaja aloittaa tontin toteuttamisen viivytyksettä.

Kaupunki edellyttää hankkeen toteuttamista nykyisten kaupungin energiatehokkuusehtojen mukaisesti, jotka ovat myös kansallista lainsäädäntöä tiukempia. Kerrostalotuotannossa tontille toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen 8-kerroksisen kerrostalo-osan osalta tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m²vuosi). Ehtoa ei noudateta rakennuksen 2-kerroksisen osan osalta.

Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti. Tontin maanvuokrauksessa voidaan soveltaa varauksensaajan niin halutessaan maanvuokran ennakkomaksumenettelyä.

Ennakkomaksumenettelyssä vuokralainen suorittaa kertakorvauksena osan tontin arvosta vuokrauden alussa. Kertakorvauksena suoritettu osuus tontin arvosta huomioidaan maanvuokran alennuksena, joka on enintään 1/3 tontin arvosta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä. Maanvuokran ennakkomaksu huomioidaan vain kyseisen maanvuokran voimassa olon ajan eikä suoritettu ennakkomaksu siten vaikuta maanvuokraan, kun sopimus alkuperäisen maanvuokra-ajan jälkeen uusitaan.

Kaupunginvaltuusto päätti 11.3.2020 (85 §) vahvistaa Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvien sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sisältyvien asuinrakennustonttien (A) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 45 euroa.



05.10.2022

Tonttipäällikkö

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 15.5.2018 (250 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi ajaksi kuin 1 vuosi ja kaupunginhallituksen päättämien tontinvarauksehtojen tarkistamisista.

Maankäyttöjohtaja päätti 2.6.2017 (8 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaisista toimivaltaansa päättää kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta enintään vuodeksi.

Tonttipäällikkö on siten toimivaltainen päättämään tontin varauksen-saajan tarkistamisesta sekä varausajan jatkamisesta.

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta
- 2 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet**Ote**

Hartela Etelä-Suomi Oy

Sweco PM Oy

KYMP/Maka/Make/MVJ

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 1

Tiedoksi

KYMP/Maka/Make/Haapamäki
Kaupunginkanslia/TASO/Ahola, Meuronen

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566