

Kysymykset ja vastaukset

Kysymys

Onko kolmannen tontin tuotantomuotona (säätelämätön vapaarahoitteinen omistus/valtion pitkän korkotuen vuokra) myös lyhyt korkotuki mahdollinen?

Hallituksen nykyinen linjaushan on panostaa enemmän lyhyen korkotuen tuotantoon ja sen valtuudet kasvoivat. Lisäksi, nyt kun omavastuukorkokin on pitkässä ja lyhyessä korkotuessa asetettu samaksi, on molempien osalta odotettavissa samankaltainen vuokrataso. Kohtuuhintaisuus kun mainittiin yhtenä pääteemoista, niin lyhyen korkotuen mahdollistaminen toisi todennäköisesti suuremman määrän laadukkaita ja teemoja vastaavia hakemuksia.

Vastaus

Kaupunginhallitus varasi 11.9.2023 (545 §) tontit 38265/1-3 Kehittyvä kerrostalo -tonttihakua varten seuraavasti:

Tontit 38265/1-3 (AK) (yht. 10 950 k-m2+ li450 k-m2) esitetään luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihakuaun siten, että

- tontti 38265/1 luovutetaan säätelämättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon,
- tontti 38265/2 luovutetaan säätelämättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja /tai säätelämättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon ja
- tontti 38265/3 luovutetaan säätelämättömään vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja/ tai asumisoikeusasuntotuotantoon

Kaupunginhallituksen päätös <https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-004172?paatos=9847d96b-ed09-4695-bff5-a5a101b051c8>

Hallitusohjelman kirjauksessa on valtion vuoden 2024 talousarvion valmistelun yhteydessä päätetty, että asumisoikeushankkeiden korkotukihakemusten vastaanotto lopetetaan vuoden 2023 lopussa ja ARA voi tehdä asumisoikeushankkeille lainapäätöksiä korkotukivaltuuksiensa puitteissa vuoden 2024 loppuun saakka. Tästä syystä kaupunki ei varaa tontteja enää asumisoikeustuotantoon. Siten tontille saa 38265/3 toteuttaa säätelämättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja.

10.4.2024

Tontille 38265/3 ei voi toteuttaa valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja, koska kaupunginhallituksen 11.9.2023 (545 §) varauspäättös ei niitä salli.

Kysymys

Tullaanko tonttien luovutusehtoihin kirjaamaan jotain tonttien toteutusaikataulujen suhteen? Edellyttääkö kaupunki rakentamisen aloituksen osalta jotakin tiettyä vuositakarajaa?

Vastaus

Toteutusaikataulujen osalta ei varausehtoihin kirjata lisäehtoja. Hakuohjeessa ja sen liitteissä 2 Erityiset varausehdot ja 3 Tonttien erityiset varausehdot todetaan kuitenkin seuraavat seikat:

- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.
- Lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea ja rakennuslupahakemus tulee saattaa vireille varausaikana (31.12.2026) mennessä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Lyhytaikainen vuokrasopimus tehdään kahdeksitoista (12) kuukaudeksi, kauintaan kuitenkin kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisesti.

Pitkäaikaisessa vuokrasopimuksessa on ehto rakentamisvelvollisuudesta (hakuohjeen liitteet 6-8 Maanvuokrasopimusluonnokset, 6 §): Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella vuokra-alueen ja kunkin vuokra-alueelle toteutettavan rakennuksen täysin valmiiksi viranomaisten hyväksymään kuntoon tämän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Kysymys

Onko kaupunki valmis myymään RS-hankkeisiin esim. tonttia 2? Vai vuokraako kaupunki vain tontteja?

Vastaus

Kaupunki luovuttaa tontit vuokraamalla hakuohjeessa mainitun mukaisesti.

10.4.2024

Kysymys

Kaavamerkintä ½ k V, mitä tarkoittaa maantasokerroksen/kellarin osalta? Tuleeko viisikerroksisen kerrostalon alle kellari vai onko viisikerroksisen talon maantasokerroksen (korkeus 4,5 m) toinen puoli kellaria?

Vastaus

Maantasokerroksen toinen puoli on kellaria. Tattariharjuntien puoleiselle osalle voi sijoittaa liiketilaa. Rakennus täytyy tarkemmassa suunnittelussa sovittaa maastoon ja tarkistaa onnistuuko 4,5 m kerroskorkeus koko matkalta.

Kysymys

Asunnot eivät saa avautua Tattariharjunkadulle, voiko maantasokerroksen 1. krs rakentaa asuntoja sisäpihan puolelle?

Vastaus

Voi rakentaa sisäpihalle avautuvia asuntoja.

Kysymys

Rakennetaanko paikallisen palveluyhtiön tilat kerrostaloon vai osoitetaanko ne alueen muista rakennuksista?

- Ostetaanko/vuokrataanko tilat muualta vai rakennetaanko tilat yhtiöön?
- Otetaanko kilpailutyössä kantaa koko korttelin yhteistiloihin?

Vastaus

Asumisen aputiloista ja muista yhteisistä tiloista 2/3 toteutetaan kortteliin. 1/3 tiloista toteutetaan palveluyhtiön tiloihin. Palveluyhtiö voi toteuttaa tilat pysäköintitalojen osaksi. Tavoitteena on luoda pysäköintitaloista aktiivisia osia kaupunkitilaan.

Kysymys

Huomioidaanko parkkipaikkamitoituksessa tuleva pikaratikka (onko linjaus oikea, onko tietoa pysäkkipaikoista)?

Vastaus

Ohessa asemakaavaan liittyvä liikennesuunnitelma. Pikaraitiotien suunniteltu pysäkki on aivan korttelin vieressä. Viikin-Malmin pikaraitiotien suunnittelu on yleissuunnitteluvaiheessa. Sen toteuttamisesta ei ole päätöstä. Autopaikanormi on määritelty asemakaavassa.

[Liikennesuunnitelma](#)

10.4.2024

Kysymys

Kuinka paljon veloituspysäköinti Oy:n hinta on €/autopaikka?

Vastaus

Tässä vaiheessa, kun pysäköintilaitokset ovat vasta merkintänä kartalla, autopaikan hintaa on todella vaikea määritellä. Hintaan vaikuttaa olennaiselta osin mm. se, mitä kaikkia toimintoja pysäköintilaitokseen rakennetaan ja miten nämä toiminnot rahoitetaan. Jos muut toiminnot (liiketilat, yhteistilat jne.) rahoitetaan erillään autopaikoista, se voi vaikuttaa autopaikan hintaa pienentävänä. Mikäli rakennetaan pelkkää rakenteellista pysäköintiä, voi tänä päivänä pitää nyrkkisääntönä 40 000 - 45 000 €/autopaikka.

Kysymys

Tuleeko veloitteen mukana autopaikkoja yhtiön käyttöön, vai maksetaanko vain veloitteesta?

Vastaus

Lähtökohtaisesti osakemerkintä oikeuttaa autopaikkojen käyttöön.

Kysymys

Onko korttelin ympäristön katukoroista tarkempia suunnitelmia?

Vastaus

Katusuunnitelmat on julkaistu saataville Kehittyvä kerrostalo –hakusivustolle 28.3.2024: <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kehittyva-kerrostalo-tonttihaku-2024>

Kysymys

Mitkä ovat maalämmön käyttömahdollisuudet tarkasteltavana olevassa korttelissa?

Vastaus

Maalämmön toteuttaminen alustavasti tarkasteltuna ja tällä hetkellä on mahdollista korttelin 38265 alueelle. Maalämmön rakentaminen edellyttää kuitenkin aina poraussuunnitelmaa, maalämmön rakennettavuusselvitystä ja lupamenettelyä, jossa selvitetään tarkemmat edellytykset maalämpöjärjestelmän sijoittamiseksi kiinteistölle. Mikäli hakija harkitsee maalämmön rakentamista, suosittelimme, että hakija käynnistää maalämmön ennakkotiedustelun tilauksen <https://lomake.hel.fi/maalampokaivon-rakennettavuusselvitys>. Ennakkotiedustelussa selvitetään yksityiskohtaisesti, onko kiinteistön alueella esteitä maalämmölle ja mitä tulee huomioida suunnittelussa. Nyt tehdyssä alustavassa tarkastelussa ei ole huomioitu mm. mahdollisiin suojelukohteisiin, suojelualueisiin tai pilaantuneeseen maahan liittyviä rajoitteita.

10.4.2024

Kysymys

Voiko tontteja ostaa vai onko kyseessä vain vuokratonttimalli. Saimme aikaisemmin sellaisen käsityksen, että vain vuokraaminen olisi mahdollista, mutta nythän kaupunki on linjannut uusia toimenpiteitä, joilla pyritään edistämään asuntotuotantoa ja tonttien rakentamista. Liitteen tekstissä mainitaan myynti vuokraamisen sijasta mm. kaupunkiuudistusalueilla, joihin Malmikin lukeutuu.

Onko tontin / tonttien ostaminen mahdollista ja mikä olisi rakennusoikeuden hinta?

Vastaus

Lähtökohtana on, että kaupunki luovuttaa tontit vuokraamalla hakuohjeessa mainitun mukaisesti.

Kaupunki on [helmikuussa 2024 päättänyt määräaikaisista tonttipoliittisista periaatteista ja toimenpiteistä](#). Periaatteet ovat voimassa 30.6.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä.

Päätöksen liitteen 1 kohdassa 3 ”Tonttien luovutusmuoto” todetaan:

Kaupunkiuudistusalueilta ja kaupunkiuudistusalueen kaltaisilta alueilta voidaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan.

Muilta alueilta sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon osoitettu asuntotontti voidaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myös myymällä seuraavin edellytyksin:

Tontin ostamisen mahdollistamisen tulee selvästi edistää hankkeen viivytyksetöntä rakentamista ja hankkeella tulee olla tekniset-, rahoituskelliset ja muut edellytykset rakentamisen nopeaan aloittamiseen.

- Hakemus tontin ostamiseksi tulee tehdä 31.12.2024 mennessä.*
- Kauppa tulee toteuttaa viipymättä, kun se on kaupungin puolesta mahdollista ja kauppa raukeaa, mikäli sitä ei ole toteutettu kaupungin asettamassa määräajassa.*
- Ostaja sitoutuu aloittamaan tontin rakentamisen viivytyksettä kaupan toteuttamisen jälkeen ja sitoutuu saattamaan rakentamisen keskeytyksettä valmiiksi. Tarkemmat määräajat asetetaan kauppakirjassa ja kauppakirjaan sisällytetään riittävät sopimussakkoehdot asetettujen määräaikojen noudattamisen varmistamiseksi.*

Sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon varattu tontti voidaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myymällä vain erityisin perustein. Tällöin noudatetaan yllä mainittuja edellytyksiä.

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaussa haettavat tontit sijaitsevat Malminkentällä, joka ei kuulu [Malmin kaupunkiuudistusalueeseen](#). Määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet mahdollistavat sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattujen tonttien luovuttamisen myymällä vain erityisten edellytysten täytyessä, koska kyseessä ei ole kaupunkiuudistusalue. Edellytyksenä on että, hakemus tonttien ostamiseksi tehdään 31.12.2024 mennessä ja kauppa tulee toteuttaa viipymättä. Lisäksi tontin rakentaminen tulee alkaa viivytyksettä. Nyt

10.4.2024

voimassa olevat määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet eivät siten aikataulullisesti sovellu noudatettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ja tulevien tontinvarausten yhteydessä. Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun ratkaisu ja varauspäätökset ovat kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltävänä arviolta marras-joulukuussa 2024.

Tonttien luovutusajankohta on arviolta 2026, koska tämän hetken arvion mukaan rakentamaan pääsisi vuonna 2026. Kaupunki edellyttää myös lähtökohtaisesti lainvoimaista rakennuslupaa ennen tonttien luovuttamista. Mikäli omistusasuntotuotannon rakentumista olisi kuitenkin edelleen tarpeen edistää erityisin toimenpitein tonttien luovutusajankohtana, tulisi tällöin (luovutusajankohtana) olla voimassa uudet linjaukset tai periaatteet, jotka mahdollistaisivat tonttien luovuttamisen myymällä.

Tästä syystä edelleen lähtökohtana on, että tontit sääntelemättömään tuotantoon luovutetaan vuokraamalla. Alustavat tonttikohtaiset indikatiiviset vuokrahinnat on ilmoitettu hakuohjeessa.