



14.01.2013

Kaj/3

§ 49

Laajasalon Borgströminmäen asuinkerrostalotonttien (AK) varausten jatkaminen ja eräiden tontinvarausten siirtäminen TA-Yhtymä Oy:lle sekä kolmen kerrostalotontin (AK) varaaminen YIT Rakennus Oy:lle Gunillankallion alueelta

HEL 2012-015931 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti jatkaa seuraavien Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttien tonttivarauksia 31.12.2014 saakka entisin ehdoin sekä jäljempänä päätösehdotuksen kohdissa B ja C mainituin muutoksin:

- NCC Rakennus Oy, asuinkerrostalotontit 49040/1, 49096/3, 49094/1 (entinen kaavaluonnoksen mukainen tontti 49042/1) ja 49096/4
- YIT Rakennus Oy, asuinkerrostalotontit 49093/1 ja 49041/1
- YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy, asuinkerrostalotontit 49096/2 ja 49043/1
- Peab Oy, asuinkerrostalotontti 49042/1 (entinen kaavaluonnoksen mukainen tontti 49042/2)
- Lujatalo Oy, asuinkerrostalotontti 49096/1.

B

Kaupunginhallitus päätti muuttaa YIT Rakennus Oy:lle ja S-asunnot Oy:lle yhteisesti varattujen asuinkerrostalotonttien (AK) 49096/2 ja 49043/1 varausta siten, että tontinvaraus kohdistuu vain asuinkerrostalotonttiin 49096/2 ja tontinvaraus siirtyy yksin S-asunnot Oy:lle ehdolla, että YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy allekirjoittavat liitteenä 5 olevan 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevan sopimuksen.

C

Kaupunginhallitus päätti varata TA-Yhtymä Oy:lle 31.12.2014 saakka asuinkerrostalotontit (AK) 49043/1 sekä 49041/1 seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontin 49043/1 valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona ja tontin 49041/1 valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.



- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistölautakunnan 23.3.2010 (218 §) varauspäätöksestä ja sen liitteistä ilmeneviä varausehtoja sekä liitteenä 6 olevasta tontinvaraussovinnuksesta ilmeneviä ehtoja. Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut mainitun sopimuksen.

D

Kaupunginhallitus päätti varata YIT Rakennus Oy:lle Laajasalon Gunillankallion alueen asuinkerrostalotontit (AK) 49075/1, 49075/6 ja 49048/1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavasti:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin 49048/1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit 49075/1 ja 49075/6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.

3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista 49075/1 ja 49075/6 arkkitehtuurikilpailun.

Tontit tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailujen voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin 49075/1 osalta järjestettävän kilpailun tuloksia tulee pyrkiä hyödyntämään myös tontin 49048/1 suunnittelussa ja rakentamisessa, ellei Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa erikseen toisin sovita.

Tonttien 49048/1, 49075/1 ja 49075/6 rakentamista koskevat suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Hitas-omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnon tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannus-



laskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ennen rakennusluvan hakemista, kuitenkin viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

5

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen 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.

6



Omistusasuntotuotannossa tontin asuinrakennusoikeudesta tulee 60 prosenttia toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

7

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

8

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

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheutonta 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.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisäätteisiä 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.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle 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.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 12 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta 15.11.2012, liitteenä 10 olevia Hitas-tuotannon lisäehtoja sekä liitteenä 11 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

10

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut Kruunuvuorenrannan alueellisten varausehtojen mukaisen sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

E

Kaupunginhallitus päätti, että edellä päätöskohdissa B-D esitetyt asiat käsitellään yhtenä kokonaisuutena siten, että kohdassa D esitetty varaus tulee voimaan edellyttäen, että YIT Rakennus Oy, S-asunnot Oy ja TA-Yhtymä Oy allekirjoittavat osaltaan kohdissa B ja C mainitut sopimukset.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Borgströminmäen sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan nro 12000 kaavakartasta
- 3 Borgströminmäen varausten jatkot ja muutokset
- 4 Hakemus
- 5 Sopimusluonnos tontinvaraussopimuksen muuttamisesta
- 6 Tontinvaraussopimusluonnos
- 7 Gunillankallion sijaintikartta
- 8 Asemakaavakartta nro 11888 (Kruunuvuorenrannan Gunillankallion_alue)
- 9 Gunillankallion varattavat tontit
- 10 Hitas-asuntotuotannossa noudatettavat erityisehdot
- 11 Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehdot
- 12 Tonttiosaston toimintaohje 15.11.2012

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



YIT Rakennus Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5 Liite 6 Liite 10 Liite 11 Liite 12
S-Asunnot Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5 Liite 6 Liite 10 Liite 11 Liite 12
TA-Rakennuttaja Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5 Liite 6 Liite 10 Liite 11 Liite 12
NCC Rakennus Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5 Liite 6 Liite 10 Liite 11 Liite 12
Peab Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5 Liite 6 Liite 10 Liite 11 Liite 12
Lujatalo Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 5 Liite 6 Liite 10 Liite 11 Liite 12

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää jatkaa seuraavien Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttien tonttivarauksia 31.12.2014 saakka entisin ehdoin sekä jäljempänä päätösehdotuksen kohdissa B ja C mainituin muutoksien:



- NCC Rakennus Oy, asuinkerrostalotontit 49040/1, 49096/3, 49094/1 (entinen kaavaluonnoksen mukainen tontti 49042/1) ja 49096/4
- YIT Rakennus Oy, asuinkerrostalotontit 49093/1 ja 49041/1
- YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy, asuinkerrostalotontit 49096/2 ja 49043/1
- Peab Oy, asuinkerrostalotontti 49042/1 (entinen kaavaluonnoksen mukainen tontti 49042/2)
- Lujatalo Oy, asuinkerrostalotontti 49096/1.

B

Kaupunginhallitus päättäneen muuttaa YIT Rakennus Oy:lle ja S-asunnot Oy:lle yhteisesti varattujen asuinkerrostalotonttien (AK) 49096/2 ja 49043/1 varausta siten, että tontinvaraus kohdistuu vain asuinkerrostalotonttiin 49096/2 ja tontinvaraus siirtyy yksin S-asunnot Oy:lle ehdolla, että YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy allekirjoittavat liitteenä 5 olevan 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevan sopimuksen.

C

Kaupunginhallitus päättäneen varata TA-Yhtymä Oy:lle 31.12.2014 saakka asuinkerrostalotontit (AK) 49043/1 sekä 49041/1 seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontin 49043/1 valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona ja tontin 49041/1 valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistölautakunnan 23.3.2010 (218 §) varauspäätöksestä ja sen liitteistä ilmeneviä varausehtoja sekä liitteenä 6 olevasta tontinvaraussopimuksesta ilmeneviä ehtoja. Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut mainitun sopimuksen.

D

Kaupunginhallitus päättäneen varata YIT Rakennus Oy:lle Laajasalon Gunillankallion alueen asuinkerrostalotontit (AK) 49075/1, 49075/6 ja 49048/1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavasti:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin 49048/1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.



Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit 49075/1 ja 49075/6 vapaarahoitteisena omistusasantotuotantona Hitas I -ehdoin.

3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista 49075/1 ja 49075/6 arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontit tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailujen voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin 49075/1 osalta järjestettävän kilpailun tuloksia tulee pyrkiä hyödyntämään myös tontin 49048/1 suunnittelussa ja rakentamisessa, ellei Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa erikseen toisin sovita.

Tonttien 49048/1, 49075/1 ja 49075/6 rakentamista koskevat suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Hitas-omistusasantotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupas suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ennen rakennusluvan hakemista, kuitenkin viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.



Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

5

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen 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.

6

Omistusasuntotuotannossa tontin asuinrakennusoikeudesta tulee 60 prosenttia toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

7

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

8

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



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.

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.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle 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.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 12 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta 15.11.2012, liitteenä 10 olevia Hitas-tuotannon lisäehtoja sekä liitteenä 11 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

10

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut Kruunuvuorenrannan alueellisten varausehtojen mukaisen sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

E



Kaupunginhallitus päättäne, että edellä päätöskohdissa B-D esitetyt asiat käsitellään yhtenä kokonaisuutena siten, että kohdassa D esitetty varaus tulee voimaan edellyttäen, että YIT Rakennus Oy, S-asunnot Oy ja TA-Yhtymä Oy allekirjoittavat osaltaan kohdissa B ja C mainitut sopimukset.

Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti maaliskuussa 2010 varata laatukilpailun perusteella Laajasalon Borgströminmäen alueelta kymmenen asuinkerrostalotonttia (yht. 50 700 k-m²) YIT Rakennus Oy:lle, S-asunnot Oy:lle, Lujatalo Oy:lle, NCC Rakennus Oy:lle sekä Peab Oy:lle. Tontteja varattiin sääntelemättömään tuotantoon, välimuodon tuotantoon ja valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Kyseessä on ns. kumppanuuskaavoitusohjelma. Tontinvaraajien kanssa on solmittu tontinvaraus sopimus, jossa määritellään tonttien suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät keskeiset ehdot. Alkuperäinen tontinvaraus on ollut voimassa vuoden 2011 loppuun, mutta kaupunki on tontinvaraus sopimuksissa sitoutunut jatkamaan varauksia kolmella vuodella, koska tontinvaraukset on tehty jo asemakaavaluonnosvaiheessa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi joulukuussa 2011 Borgströminmäen alueen asemakaavan muutoksen nro 12000, joka on laadittu yhteistyössä tontinvaraajien kanssa. Kaavamutoksesta on kuitenkin valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä kaava siten ole vielä tullut voimaan eikä tonttien rakentamista ole voitu aloittaa. Tontinvarauksia tulisikin tästä syystä jatkaa. Koska varauksia esitetään jatkettaviksi kahdella vuodella, asiasta tulee päättää kaupunginhallituksessa.

Laatukilpailun perusteella YIT Rakennus Oy:lle (jäljempänä ”YIT”) ja S-asunnot Oy:lle varattiin yhteisesti kerrostalotontit 49045/2 ja 49043/1. Tontti 49045/2 on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontti 49043/1 asumisoikeustuotantoon.

Lisäksi YIT Rakennus Oy:lle on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon kerrostalotontti 49041/1. Varausehtojen mukaan YIT:n tulee hankkia ko. tontin toteuttamista varten Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä yleishyödyllinen rakennuttaja.

Borgströminmäen laatukilpailun ratkaisemisen jälkeen ARA on suhtautunut hyvin pidättäytyvästi neuvottelu-urakointina toteutettaviin valtion tukemiin asuntohankkeisiin. Vahvana lähtökohtana tulisi ARA:n kannan mukaan olla se, että tontin rakentamista koskevat urakat kilpailutetaan. Erityisesti tämä korostuu kuntien ja valtion luovuttamilla tonteilla.



Edellä mainitusta johtuen YIT esittää, että valtion tukemaan tuotantoon varattujen kerrostalotonttien 49096/2, 49043/1 ja 49043/1 tontinvaraukset siirrettäisiin yksinomaan ARA:n hyväksymille yleishyödyllisille rakennuttajille, S-asunnot Oy:lle ja TA-Yhtymä Oy:lle. S-asunnot Oy ilmoittaa samalla luopuvansa toisesta sille YIT:n kanssa yhteisesti varattusta tontista 49043/1, joka varattaisiin nyt TA-Yhtymä Oy:lle.

Valtion tukemaan tuotantoon varatut tontit 49045/2, 49041/1 ja 49043/1 toteutettaisiin siten yleishyödyllisten rakennuttajien toimesta avoimella urakkatarjouskilpailulla. Samalla laatukilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten oikeudet siirtyisivät YIT:ltä S-asunnot Oy:lle ja TA Yhtymä Oy:lle hyödynnettäväksi tonttien rakentamisessa.

YIT:n luopuessa edellä mainituin tavoin kolmesta kerrostalotontista (yht. 16 400k k-m²) YIT:lle osoitettaisiin korvaavat tontit 49075/1 ja 6 sekä 49048/1 Borgströminmäen eteläpuolelle sijoittuvalta Gunillankallion alueelta. Korvaavien tonttien 49075/1 ja 6 sekä 49048/1 rakennusoikeus on yhteensä 12 000 k-m², ja niille voidaan rakentaa yhteensä noin 150 asuntoa.

Tontti 49048/1 varattaisiin sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon sekä tontit 49075/1 ja 6 Hitas-omistusasuntotuotantoon. YIT olisi varausehtojen mukaan mm. velvollinen järjestämään Hitas-tuotantona toteutettavilla tonteilla arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa. Hitas-asuntojen hintapuite määräytyisi rakennuslupasuunnitelmista teetetyn rakennusosa-arvion perusteella.

Esitetyllä ratkaisulla helpotetaan valtion tuen saamista Borgströminmäen alueen kolmelle kerrostalotontille ja edistetään siten osaltaan tonttien rakentumista.

Korvaavien tonttien osoittamista Gunillankallion alueelta Borgströminmäen laatukilpailun yhdelle voittajalle YIT:lle voidaan pitää kohtuullisena, ja tontinvarauksella siihen kytkettyine arkkitehtuurikilpailuineen edistetään samalla osaltaan myös Gunillankallion alueen laadukasta ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakentumista.

Esittelijä

Borgströminmäen alueen tonttien varauspäätös

Kiinteistölautakunta järjesti syksyllä 2009 laatukilpailun, joka käsitti kymmenen Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttia (AK). Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 50 700 k-m², ja tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 700 asuntoa. Tonttien



rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 4 575 - 5 800 k-m². Laatukilpailu järjestettiin asemakaavaluonnoksen pohjalta, ja kilpailun tavoitteena oli valita alueen tonteille rakennuttajat/rakentajat, jotka osallistuvat alueen asemakaavan jatkokehittelyyn eli ns. kumppanuuskaavoitukseen.

Kiinteistölautakunta päätti 23.3.2010 (218 §) käydyn laatukilpailun perusteella varata 31.12.2011 saakka mainitut kymmenen kerrostalotonttia seuraavasti:

Tontti	Varaaja(t)	Rahoitus- ja hallintamuoto
49040/1	NCC Rakennus Oy	OO, OV
49093/1	YIT Rakennus Oy	OO, OV
49045/2	YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy	AV
49045/3	NCC Rakennus Oy	VM
49041/1	YIT Rakennus OY	AV
49042/1	Peab Oy	OO, OV
49094/1	NCC Rakennus Oy	VM
49043/1	YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy	ASO
49045/1	Lujatalo Oy	OO, OV
49045/4	NCC Rakennus Oy	OO, OV

OO = vapaarahoitteinen omistus, OV = vapaarahoitteinen vuokra
AV = valtion tukema vuokra, ASO = asumisoikeus,
VM = välimuodon asuntotuotanto

Tontinvaraajien kanssa on tehty kiinteistölautakunnan varauspäätöksen mukaiset tontinvaraussopimukset, joissa määritellään tonttien suunnitteluun ja toteutukseen liittyvät keskeiset ehdot. Tontinvaraajat ovat muun ohella sopimusehtojen mukaan velvollisia suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit voittaneiden kilpailuehdotusten tai vähintään niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Alkuperäinen tontinvaraus on edellä mainituin tavoin ollut voimassa vuoden 2011 loppuun, mutta kaupunki on tonttien rakentamisaikatauluun liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta



sitoutunut tontinvaraus sopimuksissa jatkamaan varauksia kahdella vuodella ja tämän jälkeen vielä vuodella.

Borgströminmäen asemakaava- ja rakentamistilanne

Kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2011 hyväksyä Laajasalon Borgströminmäen alueen asemakaavan muutoksen nro 12000. Lopullinen asemakaava on laadittu laatukilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten pohjalta ja yhteistyössä tontinvaraajien kanssa.

Sijaintikartta on liitteenä 1 ja kopio kaavamuutoksen nro 12000 kaavakartasta liitteenä 2. Liitteenä 3 on kartta tonteista, joiden varausta ehdotetaan jatkettavaksi tai muutettavaksi.

Asemakaavan muutoksesta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, eikä kaavamuutos ole siten tullut voimaan. Tonttien rakentamista ei siten ole voitu vielä aloittaa. Asemakaavan arvioidaan tulevan lainvoimaiseksi mahdollisesti syksyllä 2013. Tontinvarausten jatkaminen on siksi perusteltua.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 49045/2, 49041/1 ja 49043/1 varausten muuttaminen

Hakemus

YIT:lle ja S-asunnot Oy:lle on edellä mainitulla tavalla varattu yhteisesti kerrostalotontit 49045/2 ja 49043/1. Tontti 49045/2 on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontti 49043/1 asumisoikeustuotantoon. Lisäksi YIT Rakennus Oy:lle on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon kerrostalotontti 49041/1. Varausehtojen mukaan YIT:n tulee hankkia ko. tontin toteuttamista varten yhteistyökumppaniksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymä yleishyödyllinen rakennuttaja.

Borgströminmäen laatukilpailun ratkaisemisen jälkeen ARA on suhtautunut hyvin pidättäytyvästi neuvottelu-urakointina toteutettaviin valtion tukemiin asuntohankkeisiin. Vahvana lähtökohtana tulisi ARA:n kannan mukaan olla se, että tontin rakentamista koskevat urakat kilpailutetaan. Tonttiosaston ARA:lta saaman tiedon mukaan ARA ei hyväksy neuvottelu-urakoita kaupungin ja valtion luovuttamilla tonteilla ja yksityisten luovuttamillakin tonteilla vain erityisin perustein.

Edellä mainitusta johtuen YIT esittää S-asunnot Oy:n ja TA-Yhtymä Oy:n kanssa yhteisesti tehdyllä hakemuksella, että kerrostalotonttien 49045/2, 49041/1 ja 49043/1 tontinvaraukset siirrettäisiin yksinomaan ARA:n hyväksymille yleishyödyllisille rakennuttajille, S-asunnot Oy:lle ja TA-Yhtymä Oy:lle. S-asunnot Oy ilmoittaa samalla luopuvansa toisesta sille YIT:n kanssa yhteisesti varatusta tontista 49043/1, joka varattaisiin nyt TA-Yhtymä Oy:lle.



Valtion tukemaan tuotantoon varatut tontit 49045/2, 49041/1 ja 49043/1 toteutettaisiin siten yleishyödyllisten rakennuttajien toimesta avoimella urakkatarjouskilpailulla. Samalla laatukilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten oikeudet siirtyisivät YIT:ltä S-asunnot Oy:lle ja TA-Yhtymä Oy:lle hyödynnettäviksi tonttien rakentamisessa.

Edellä esitetyn muutoksen jälkeen S-asunnot Oy vastaisi siis tontin 49045/2 (5 800 k-m²) toteuttamisesta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona sekä TA-Yhtymä Oy tontin 49043/1 (5 300 k-m²) toteuttamisesta asumisoikeustuotantona ja tontin 49041/1 (5 290 k-m²) toteuttamisesta valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Näille tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 201 asuntoa. YIT:lle jäisi Borgströminmäen alueelta vielä tontti 49093/1 (5 300 k-m²), joka toteutetaan sääntelemättömänä vuokra- tai omistusasuntotuotantona.

Hakemus on liitteenä 4.

Varaussopimuksen muutos ja varaussopimus

Esittelijä toteaa, että hakemuksen mukaisesta järjestelystä on neuvoteltu YIT:n, S-asuntojen, TA-Yhtymä Oy:n sekä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin kanssa. Esittelijän mielestä esitettyä ratkaisua voidaan pitää perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena. Ratkaisu helpottanee valtion tuen saamista Borgströminmäen alueen kolmelle kerrostalotontille ja edistää siten osaltaan tonttien rakentamista.

Esitetty ratkaisu edellyttää kaupungin, YIT:n sekä S-asunnot Oy:n välillä 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista siten, että sopimus kohdistuu vain tonttiin 49045/2. Lisäksi sopimukseen tulee tehdä vähäisiä teknisiä muutoksia.

Liitteenä 5 on luonnos tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevaksi sopimukseksi. Sopimukseen on sisällytetty ehdot, joiden mukaan YIT ja S-asunnot Oy sitoutuvat molemmat osaltaan siirtämään laatukilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten suunnitelmat ("Kihu" ja "Kiisla") tonttien uusille varaajille hyödynnettäviksi tonttien rakentamisessa. Lisäksi S-asunnot Oy sitoutuu järjestämään tontin 49045/2 rakentamisesta avoimen urakkatarjouskilpailun.

Tonttien 49041/1 ja 49043/1 varaamisesta solmittaisiin TA-Yhtymä Oy:n kanssa oma tontinvaraussopimus, joka vastaa vähäisin tarkennuksin muiden Borgströminmäen alueen tontinvaraajien kanssa tehtyjä sopimuksia. TA-Yhtymä Oy olisi siten velvollinen mm. toteuttamaan mainitut tontit laatukilpailun voittaneen ehdotuksen "Kiisla" mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Myös TA-Yhtymä Oy olisi velvollinen järjestämään tonttien rakentamisesta avoimen urakkatarjouskilpailun.



TA-Yhtymä Oy luovuttaisi kaupungille sopimusehtojen noudattamisen vakuudeksi 100 000 euron suuruisen omavelkaisen takauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden.

TA-Yhtymä Oy:n kanssa tehtävä tontinvaraussopimusluonnos on liitteenä 6.

Tonttien varaaminen Gunillankallion alueelta YIT:lle

YIT esittää edellä mainitussa liitteenä olevassa hakemuksessa, että kaupunki varaisi sille Laajasalon Gunillankallion alueelta asuinkerrostalotontit 49075/1, 49075/6 ja 49048/1, jotka korvaisivat YIT:ltä Borgströminmäen alueelta pois siirtyvät kolme kerrostalotonttia.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 22.9.2010 hyväksyä Laajasalon Gunillankallion alueen asemakaavamuutoksen nro 11888, joka on tullut voimaan 25.5.2012.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontit (AK) 49075/1, 49075/6 ja 49048/1. Tontin 49075/1 rakennusoikeus on 3 900 k-m², tontin 49075/6 rakennusoikeus 4 800 k-m² ja tontin 49048/1 rakennusoikeus 3 300 k-m². Tontit 49075/1 ja 49048/1 toteutetaan perinteisinä lamellitaloina. Tontille 49075/6 on puolestaan asemakaavassa osoitettu rakennusalat tavanomaisesta poikkeaville pistetaloille (ns. tähtitalo). Tonttien kerrosluvut vaihtelevat välillä 4 - 5.

Tonttien autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap /100 k-m². Tonttien 49048/1 ja 49075/1 autopaikat on osoitettu sijoitettaviksi autopaikkatontille (LPA) 49048/2 rakennettavaan yhteispysäköintilaitokseen. Tontin 49075/6 autopaikat on puolestaan osoitettu sijoitettaviksi edellä mainitulle autopaikkatontille sekä autopaikkatontille (LPA) 49075/12 rakennettavaan yhteispysäköintilaitokseen.

Tontin 49075/1 (kuntatietojärjestelmän mukainen tontti nro 13) pinta-ala on noin 2 501 m² ja osoite Gunillantie. Tontin 49075/6 pinta-ala on noin 6 987 m² ja osoite Lorentzinkuja 3. Tontin 49048/1 pinta-ala on noin 1 986 m² ja osoite Gunillantie.

Tontille 49075/1 voidaan rakentaa noin 46 asuntoa, tontille 49075/6 noin 57 asuntoa ja tontille 49048/1 noin 47 asuntoa eli yhteensä noin 150 asuntoa.

Sijaintikartta on liitteenä 7 ja kopio kaavamuutoksen nro 18888 kaavakartasta liitteenä 8. Liitteenä 9 on kartta varattavaksi ehdotettavista tonteista.



Varausesitys ja varausehdot

Esittelijä toteaa, että tonttien 49075/1, 49075/6 ja 49048/1 varaamisesta on neuvoteltu YIT:n, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston Kruunuvuoriprojektin sekä Hitas-työryhmän sihteerin kanssa. YIT:n hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että kaupunginhallitus varaisi YIT:lle tontin 49075/1 sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon sekä tontit 49075/6 ja 49048/1 Hitas-omistusasuntotuotantoon. Tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma tukisi tällöin Kruunuvuorenrannan alueelle AM-ohjelman perustella määritettyä alueellista jakaumaa.

Korvaavien tonttien osoittamista Gunillankallion alueelta YIT:lle voidaan pitää kohtuullisena, ja tontinvaraus edistää osaltaan myös ko. alueen laadukasta ja arkkitehtonisesti korkeatasoista rakentumista. Korvattavien tonttien rakennusoikeus on yhteensä 16 400 k-m² ja nyt korvaaviksi esitettyjen tonttien yhteensä 12 000 k-m² eli 4 400 k-m² korvattavia tontteja vähemmän.

Tonttien korkeatasoisen toteuttamisen varmistamiseksi ja tontille 49075/6 asemakaavassa osoitetun ns. tähtitalotyypin tutkimiseksi YIT olisi velvollinen järjestämään Hitas-tuotantona toteutettavilla tonteilla arkkitehtuurikutsukilpailun yhteistyössä kaupungin kanssa, jonka tuloksia pyrittäisiin hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan myös tontin 49075/1 suunnittelussa ja rakentamisessa. Tällä tavoin kilpailussa saatuja tasokkaiksi arvioituja suunnitelmia voitaisiin hyödyntää varsinaisia kilpailutontteja laajemminkin.

Tontinvarauksessa esitetään noudatettavaksi tavanomaisia asuntotonttien varausehtoja, joihin on muun ohella sisällytetty ehto, joka velvoittaa tontinvaraajan aktiivisesti edistämään tonttien rakentamista. Kaupungille varataan oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päättymään myös kesken varausajan, mikäli tonttien rakentaminen viivästyy varauksensaajasta riippuvasta syystä. Lisäksi varausehtoihin on nyt sisällytetty harmaan talouden torjuntaa koskevat ehdot.

Hitas-tuotantona toteutettavien asuntojen hintapuite, eli keskimääräinen korkein sallittu velaton myyntihinta, määritettäisiin varauksensaajan puolueettomalla kaupungin hyväksymällä kustannuslaskijalla teettämään rakennusosaperusteiseen kustannusarvioon perustuen. Menettely on jo nykyisellään Hitas-hankkeita koskevissa ohjeissa hyväksytty yhdeksi Hitas-asuntojen hintapuitteen määräytymisen perusteeksi. Kustannusarvio laadittaisiin arkkitehtuurikilpailun pohjalta laadittuihin rakennuslupasuunnitelmiin perustuen, jolloin asuntojen hintapuite vastaa mahdollisimman hyvin



14.01.2013

rakennusratkaisuja ja rakentamisen laatutasoa. Lopullisen hintapuitteen vahvistaa Hitas-työryhmäkäsittelyn jälkeen asunto-osaston päällikkö.

Edelleen tontinvarauksissa esitetään noudatettaviksi Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten alueellisia lisäehtoja sekä muita päätösehdotuksesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Borgströminmäen sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan nro 12000 kaavakartasta
- 3 Borgströminmäen varausten jatkot ja muutokset
- 4 Hakemus
- 5 Sopimusluonnos tontinvaraussopimuksen muuttamisesta
- 6 Tontinvaraussopimusluonnos
- 7 Gunillankallion sijaintikartta
- 8 Asemakaavakartta nro 11888 (Kruunuvuorenrannan Gunillankallion_alue)
- 9 Gunillankallion varattavat tontit
- 10 Hitas-asuntotuotannossa noudatettavat erityisehdot
- 11 Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehdot
- 12 Tonttiosaston toimintaohje 15.11.2012

Otteet

Ote

YIT Rakennus Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 5

Liite 6

Liite 10

Liite 11

Liite 12

S-Asunnot Oy

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 5

Liite 6

Liite 10

Liite 11

Liite 12

TA-Rakennuttaja Oy

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 5

Liite 6

Liite 10

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.01.2013

Kaj/3

	Liite 11
	Liite 12
NCC Rakennus Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
Peab Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
Lujatalo Oy	Muutoksenhakukielto, valmistelu
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kehittämisosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.11.2012 § 620

HEL 2012-015931 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J3 R3, Borgströminmäki, Gunillankallio

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus jatkaisi seuraavien Laajasalon Borgströminmäen alueen asuinkerrostalotonttien tonttivarauksia 31.12.2014 saakka entisin ehdoin sekä jäljempänä päätösehdotuksen kohdissa B ja C mainituin muutoksin:

- NCC Rakennus Oy, asuinkerrostalotontit 49040/1, 49096/3, 49094/1 (entinen kaavaluonnoksen mukainen tontti 49042/1) ja 49096/4

- YIT Rakennus Oy, asuinkerrostalotontit 49093/1 ja 49041/1



- YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy, asuinkerrostalotontit 49096/2 ja 49043/1
- Peab Oy, asuinkerrostalotontti 49042/1 (entinen kaavaluonnoksen mukainen tontti 49042/2)
- Lujatalo Oy, asuinkerrostalotontti 49096/1.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi YIT Rakennus Oy:lle ja S-asunnot Oy:lle yhteisesti varattujen asuinkerrostalotonttien (AK) 49096/2 ja 49043/1 varausta siten, että tontinvaraus kohdistuu vain asuinkerrostalotonttiin 49096/2 ja tontinvaraus siirtyy yksin S-asunnot Oy:lle ehdolla, että YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy allekirjoittavat liitteenä nro 4 olevan 4.6.2010 allekirjoitetun tontinvaraussopimuksen muuttamista koskevan sopimuksen.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi TA-Yhtymä Oy:lle 31.12.2014 saakka asuinkerrostalotontit (AK) 49043/1 sekä 49041/1 seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontin 49043/1 valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona ja tontin 49041/1 valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistölautakunnan 23.3.2010 (218 §) varauspäätöksestä ja sen liitteistä ilmeneviä varausehtoja sekä liitteenä nro 5 olevasta tontinvaraussopimuksesta ilmeneviä ehtoja. Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut mainitun sopimuksen.

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi YIT Rakennus Oy:lle Laajasalon Gunnillankallion alueen asuinkerrostalotontit (AK) 49075/1, 49075/6 ja 49048/1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavasti:

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontin 49048/1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit 49075/1 ja 49075/6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin.



3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tonteista 49075/1 ja 49075/6 arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontit tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailujen voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin 49075/1 osalta järjestettävän kilpailun tuloksia tulee pyrkiä hyödyntämään myös tontin 49048/1 suunnittelussa ja rakentamisessa, ellei Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa erikseen toisin sovita.

Tonttien 49048/1, 49075/1 ja 49075/6 rakentamista koskevat suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Hitas-omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ennen rakennusluvan hakemista, kuitenkin viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla



kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

5

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen 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.

6

Omistusasuntotuotannossa tontin asuinrakennusoikeudesta tulee 60 prosenttia toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

7

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

8

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



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.

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.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta 15.11.2012, liitteenä nro 8 olevia Hitas-tuotannon lisäehtoja sekä liitteenä nro 9 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

10

Varaus tulee voimaan, kun varauksensaaja on allekirjoittanut Kruunuvuorenrannan alueellisten varausehtojen mukaisen sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

E



14.01.2013

Kaj/3

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että edellä päätöskohdissa B-D esitetyt asiat käsitellään yhtenä kokonaisuutena siten, että kohdassa D esitetty varaus tulee voimaan edellyttäen, että YIT Rakennus Oy, S-asunnot Oy ja TA-Yhtymä Oy allekirjoittavat osaltaan kohdissa B ja C mainitut sopimukset.

Käsittely

29.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Päätösehdotuksen A kohdan toista kappaletta muutetaan siten, että tonttivarauksen jatkaminen koskee NCC Rakennus Oy:n osalta tonttia 49096/3 tontin 49045/3 asemesta sekä tonttia 49096/4 tontin 49045/4 asemesta.

Päätösehdotuksen A kohdan neljättä kappaletta muutetaan siten, että tonttivarauksen jatkaminen koskee YIT Rakennus Oy:n ja S-asunnot Oy:n osalta tonttia 49096/2 tontin 49045/2 asemesta.

Päätösehdotuksen A kohdan kuudetta kappaletta muutetaan siten, että tonttivarauksen jatkaminen koskee Lujatalo Oy:n osalta tonttia 49096/1 tontin 49045/1 asemesta.

Päätösehdotuksen B kohtaa muutetaan siten, että varauksen muutos koskee YIT Rakennus Oy:lle ja S-asunnot Oy:lle yhteisesti varattua asuinkerrostalotonttia 49096/2 tontin 49045/2 asemesta.

Päätösehdotuksen D kohdan ensimmäistä kappaletta muutetaan siten, että YIT Rakennus Oy:n Laajasalon Gunnillankallion alueen asuinkerrostalotonttien varaus on voimassa 31.12.2014 saakka.

Lisäksi esityksen perustelut muutetaan vastaamaan edellä tehtyjä muutoksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi