



08.08.2016

Kaj/3

§ 680

Tonttien varaaminen kaupunkientalojen koerakentamishanketta varten (Mellunkylä, Vartiokylä, tontit 47305/1-18)

HEL 2016-007445 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata suunnitellut Mellunkylän kaupunkientalotontit 47305/1-18 (yht. 2 250 k-m²) 31.12.2018 saakka Lakea Oy:lle kaupunkientalojen (townhouse) koerakentamishanketta varten seuraavin ehdoin:

1

Tonteille on rakennettava valtion takaamalla yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

2

Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksetta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

4

Varauspäätöksen liitteenä 1 on yhteenveto voimalaitosalueen pilaantuneen maaperän tutkimuksesta ja kunnostuksesta sekä liitteenä 2 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen lausunto tuhkatäyttöjen riskinar-



viosta ja alueen kunnostustarpeen arvioinnista. Varauksensaaja on velvollinen tutustumaan edellä mainittuun aineistoon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on suorittanut voimalaitosalueella maaperän pilaantuneisuustutkimuksia useaan otteeseen. Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia korttelin nro 47305 kohdalla. Pilaantuneet maan poistettiin massanvaihdon yhteydessä. Lisäksi korttelin nro 47305 kohdalla sijainneiden vanhojen säiliöiden puron yhteydessä kunnostettiin alueen pilaantunut maa. Muualla alueella ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta. Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista ja maaperän kunnostustoimenpiteestä on liitteenä.

Maaperätutkimuksissa alueella on todettu tuhkaa, jonka haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu. Tutkimuksissa tuhkassa ei ole todettu haitta-aineita, eikä tuhkaa tarvitse poistaa kuin rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Rakennettaessa on otettava huomioon ympäristökeskuksen lausunto asiasta.

Mikäli tuhkaa poistetaan rakentamisen vaatiman kaivun vuoksi, korvaa kiinteistövirasto tuhkan loppusijoittamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaaminen edellyttää, että asiasta on sovitettu kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisin ryhtymistä.

5

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.

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

6

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

7



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 8.3.2016 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

8

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

9

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 päätymään 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, 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 päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneerukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



08.08.2016

Kaj/3

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Voimala-alueen yhteenveto tutkimuksista ja selvityksistä
- 2 Ympäristökeskuksen tuhkalausunto
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 4 Hakemus
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote- ja määräykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lakea Oy

Asumisen rahoitus- ja kehittä-
miskeskus ARA

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 5

Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Mellunkylän Vartiokylässä Vuokkiniemenkadun varteen on kaavoitettu runsaasti kaupunkientalotontteja. Lakea Oy on hakenut perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun varattavakseen tontteja rakentaakseen Lakean Omaksi -asuntorahoitusmallilla valtion takaamalla yhtiölainalla vuokra-asuntoja. Kohde toteutettaisiin Townhouse-koerakentamishankkeena yhteistyössä Aalto-yliopiston ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n kanssa.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



08.08.2016

Kaj/3

Lakea Oy pyytää liitteenä 4 olevalla hakemuksellaan, että sille varattaisiin Mellunkylän korttelit nro 47305 ja 47306 Townhouse-koerakentamishanketta varten. Hakemuksen mukaan tontit toteutettaisiin Lakean Omaksi –asuntorahoitusmallilla, joka on Lakean ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n yhdessä kehittämä vuokra-asumisen malli, jossa asukkaalla on mahdollisuus sopimuskauden päätteeksi lunastaa asunto itselleen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varattavassa korttelissa 47305 on voimassa vuonna 2009 hyväksytty asemakaava nro 11810.

Korttelin tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-1). Rakennukset tulee rakentaa kiinni naapuritonttien rajaan. Tontit 47305/1-18 ovat pinta-alaltaan 171 m²:n kokoisia ja kunkin tontin rakennusoikeus on 125 k-m².

Tontit sijaitsevat entisellä voimalaitosalueella. Kortteli nro 47305 sijaitsee keskellä kaupunkipientalokortteleita, joiden ympäristöön tullaan toteuttamaan myöhemmin vastaavanlaisia kaupunkipientaloja. Hakemukseen sisältynyttä naapurikorttelia 47306 ei tässä vaiheessa ehdoteta varattavaksi.

Sijaintikartta ja asemakaavaote määräyksineen ovat liitteinä 5 ja 6.

Perustelut varaukselle

Kaupunkipientalot ovat vielä varsin uuden tyyppinen asumisen muoto Suomessa. Niiden merkitys pientaloasuntotarjonnassa tulee kuitenkin tulevaisuudessa todennäköisesti kasvamaan. Helsingissä esimerkiksi Östersundomin alueelle ollaan valmisteilla olevassa osayleiskaavassa osoittamassa runsaasti kaupunkipientalotyypistä rakentamista.

Kaupunkipientalotontit ovat osoittautuneet toteutettavuudeltaan varsin haastaviksi ja niiden kysyntään on liittynyt epävarmuustekijöitä. Esittelijä pitää perusteltuna, että kaupunkipientalorakentamiselle etsitään kehittämishankkeiden avulla uusia rahoitus- ja muita konsepteja, joilla voitaisiin edistää kaupunkipientalorakentamista tulevaisuudessa.

Puheena olevassa kehittämishankkeessa suunnittelutyö tehtäisiin Aalto-yliopiston maisteritason arkkitehtiopiskelijoiden kanssa, joiden opinnot ovat loppusuoralla, 20 opintopisteen laajuisena Asuntosuunnittelun ja Puurakentamisen yhteistyökurssina ja mahdollisesti yhteistyössä muiden Aalto-yliopiston laitosten kanssa.

Kurssin tavoitteena on etsiä toteutuskelpoisia ideoita ja konsepteja townhouse-talotyyppiin perustuvan asuinkorttelin pilotin suunnittelutyön



pohjaksi. Kurssin sisältö ja ohjelma laaditaan yhteistyössä toimeksiantajan, Lakea Oy:n kanssa siten, että kurssi prosessina ja sen lopputulos palvelee sekä toimeksiantajan tavoitteita korkeatasoisen ja kustannustehokkaan townhouse-asuinkorttelin kehittämisessä että Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen townhouse-tutkimusta parhaalla tavalla.

Esittelijä pitää varausta kaupunkipientalorakentamisen kehittämisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämisen kannalta perusteltuna. Hanke tukee kaupungin määrällisiä asuntotuotantotavoitteita sekä asuntotuotannon kehittämiseen tähtääviä tavoitteita.

Kaupunki luovuttaa asuntotontteja pääasiassa yleisten viireille kuuluttujen tonttihakujen ja kilpailujen kautta. Suoravarauksia tehdään siten vain poikkeustapauksissa. Ottaen huomioon hankkeen kehittämisluonne, tonttien toteuttaminen säänneltynä asuntotuotantona sekä se, että alueelle jää vielä runsaasti vastaavaa tonttitarjontaa, esittelijä katsoo, että po. tapauksessa tontit voitaisiin varata suoraan Lakea Oy:lle po. hanketta varten.

Varausehdot

Varausehtojen mukaan tonteille olisi rakennettava valtion takaamalla yhtiölainalla vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus. Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille ei ole aiemmin toteutettu hankkeita tällä mallilla.

Varausehtojen mukaan varauksensaaja olisi velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkipientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämissuunnitelman perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

Hankkeen etenemisen varmistamiseksi varauksensaaja olisi velvollinen hakemaan hankkeelle rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.



08.08.2016

Kaj/3

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Voimala-alueen yhteenveto tutkimuksista ja selvityksistä
- 2 Ympäristökeskuksen tuhkalausunto
- 3 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut
- 4 Hakemus
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaote- ja määräykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Lakea Oy

Asumisen rahoitus- ja kehittä-
miskeskus ARA

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 326

HEL 2016-007445 T 10 01 01 00

Esitys

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi suunnitellut Mellunkylän kaupunkipientalotontit 47305/1-18 (yht. 2 250 k-m²) 31.12.2018 saakka Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) kaupunkipientalo (townhouse) -koerakentamishanketta varten seuraavin ehdoin:

1

Tonteille on rakennettava valtion takaamien yhtiölainojen vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

2

Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seuraamuksetta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

3

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutkimaan kaupunkipientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toiminnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

4

Varauspäätöksen liitteenä nro 1 on yhteenveto voimalaitosalueen pilaantuneen maaperän tutkimuksesta ja kunnostuksesta sekä liitteenä nro 2 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen lausunto tuhkatäyttäjien riskinarviosta ja alueen kunnostustarpeen arvioinnista. Varauksensaaja on velvollinen tutustumaan edellä mainittuun aineistoon.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on suorittanut voimalaitosalueella maaperän pilaantuneisuustutkimuksia useaan otteeseen. Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia korttelin nro 47305 kohdalla. Pilaantuneet maan poistettiin massanvaihdon yhteydessä. Lisäksi korttelin nro 47305 kohdalla sijainneiden vanhojen säiliöiden puron yhteydessä kunnostettiin alueen pilaantunut maa. Muualla alueella ei



ole todettu maaperän pilaantuneisuutta. Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista ja maaperän kunnostustoimenpiteestä on liitteenä.

Maaperätutkimuksissa alueella on todettu tuhkaa, jonka haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu. Tutkimuksissa tuhkassa ei ole todettu haitta-aineita ja tuhkaa ei tarvitse poistaa kuin rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Liitteenä nro 2 on ympäristökeskuksen lausunto asiasta. Mikäli tuhkaa poistetaan rakentamisen vaatiman kaivun vuoksi, korvaa kiinteistövirasto tuhkan loppusijoittamisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset. Kustannusten korvaaminen edellyttää, että asiasta on sovittu kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisin ryhtymistä.

5

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

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

6

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

7

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 8.3.2016 päivättyä toimintaohjetta Kai-vu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

8

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kiinteistöviraston asunto-osaston ohjeita ja määräyksiä.



Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

9

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, 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.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi