



19.03.2018

Asia/9

§ 165

Tontin varaaminen Kiinteistö Oy Rautalammin Huipulle (Vallila, suunniteltu tontti 22585/17)

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus varasi Kiinteistö Oy Rautalammin Huipulle (Y-tunnus 2858847-5) Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa opiskelijoille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueella vireillä olevan asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan sekä alueeseen nykyisellään kohdistuvien tonttien 22585/7 ja 12 maanvuokrasopimusten muuttamista siten, että suunnitellun tontin 22585/17 mukainen alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Lisäksi varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelukustannuksista ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan, tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy ja estyy.



Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tontin toteuttamisen edellytyksenä oleva tonttien 22585/7 ja 12 vuokrasopimusten muuttamista koskeva päätös / koskevat päätökset tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempien toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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.

3

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkomista.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin 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 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 päätymään kesken varausajan.

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

4



Varauksensaajan tulee noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.5.2017 (§ 252) myöntämän poikkeamispäätöksen ehtoja ja määräyksiä, alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

5

Kerrostalo tuotannossa 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/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä. Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava alueella oleva teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

7

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista suunnitellun tontin 22585/17 toteuttamisen ja käytön edellyttämistä ratisteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 22585/7 ja 12 sekä tarvittaessa myös muiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa.

Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttä-



19.03.2018

Asia/9

viksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 2 olevaa Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

9

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Toimintaohje
- 3 Hämäläisten Ylioppilassäätiö, tontinvaraus Rautalammintie 3 ja 5

Muutoksenhaku

A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Vallilasta on vuokrattu opiskelija-asumista varten pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla tontti 22585/7 Kiinteistö Oy Osakunnalle ja tontti 22585/12 Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle. Molempien tonttien vuokra-aika päättyy vuoden 2030 lopussa.

Vallilan pohjoisosan vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa lähtökohtana on muun muassa alueen kehittäminen ja maankäytön tehostaminen täydennysrakentamisen keinoin. Tonteille 22585/7 ja 12 on kaavoitettu lisärakennusoikeutta noin 5 400 k-m² siten, että sille muodostetaan oma tontti 22585/17. Lisärakennusoikeus mahdollistaa yhden rakennuksen rakentamisen.

Opiskelijasäätiöt ja osakunnat ovat 22.9.2016 päivätyssä hakemuksessa esittäneet vuokralaisten ja hankkeen puolesta suunnitellun tontin varamista opiskelija-asuntojen suunnittelua varten.

Hakemus on liitteenä 3.

Varattava tontti muodostuu hakijoiden tällä hetkellä hallinnoimista tonteista ja hankkeen toteuttaminen edellyttää varausalueella olevien maanvuokrasopimusten muuttamista. Hanke toteutetaan valtion tukeamana opiskelijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.

Hanketta varten perustetulle kiinteistöosakeyhtiölle on tarkoitus tehdä suunnitteluvaraus liitekartalle 1 merkitylle alueelle vuoden 2019 loppuun saakka asemakaavamuutoksen laatimista ja hankkeen suunnittelu varten.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Hakemuksen ovat jättäneet tonttien 22585/7 ja 12 vuokralaiset. Vuokralaisten osakkeen omistajiin kuuluvat muun muassa Hämäläisten ylioppilassäätiö, Savolaisten ylioppilaiden säätiö, Svenska Studenters Bostadsstiftelse, Artin Säätiö, Etelä-Pohjalainen Osakunta ja Keski-suomalainen Osakunta.

Hankkeen tarkoituksena on edistää opiskelijoiden asumisoloja rakentamalla uudelle suunnitellulle tontille 22585/17 opiskelija-asuntoja. Tontin sijainti on tähän tarkoitukseen erinomainen. Useiden yliopistokampusten läheisyys ja hyvät joukkoliikenne yhteydet ovat pitäneet tonttien nykyisen asuntokannan täynnä. Asuntojen kysyntä alueella on ylittänyt tarjonnan.

Poikkeamispäätös, asemakaava ja tonttitiedot



Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.5.2017 (§ 252) myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen, jolla mahdollistetaan lisärakentaminen tonttien 22585/7 ja 12 alueille. Hanke on osa Vallilan pohjoisosan täydennysrakentamisen kokonaistarkastelua ja alueellista kaavamuutos-työtä, joka Rautalammintie 3 ja 5:n osalta on ollut nähtävillä kaavaluonnoksena huhti-toukokuussa 2017. Poikkeamispäätös on pyritty sovittamaan ennakoiden tulevaan kaavaehdotukseen, mistä johtuen poikkeamisen ehdot on laadittu vastaamaan tulevia kaavamääräyksiä sisällöltään ja tarkkuustasoltaan.

Vallilan pohjoisosaa koskeva asemakaavan muutos on vireillä ja se on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle toukokuussa 2018. Kaavamuutosalueelle sijoittuu muun ohella opiskelija-asumiseen tarkoitettu tontti (AKS) 22585/17, jonka rakennusoikeus on 5 400 k-m². Suunniteltu tontti 17 muodostuu kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Osakunnalle ja Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle vuokratuista tonteista 22585/7 ja 12.

Varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin rakentaminen edellyttää voimassa olevien maanvuokrasopimusten muuttamista siten, että uusi tontti vapautetaan kaupungin hallintaan. Kaupunki suorittaa vuokrasopimusten muutosten yhteydessä vuokralaisille tuolloin voimassa olevien täydennysrakentamiskorvausperiaatteiden mukaisen täydennysrakentamiskorvauksen sekä mahdolliset korvausinvestointikustannukset.

Varauksen perustelut ja varausehdot

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Tässä hankkeessa on kuitenkin kyse jo vuokrattujen ja rakennettujen tonttien kehittämisestä täydennysrakentamalla, mikä edellyttää nykyisten maanvuokrasopimusten muuttamista siten, että nykyisiä vuokra-alueita pienennetään uuden tontin vaatiman alueen verran.

Varausta on pidettävä perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä. Varaus mahdollistaa opiskelija-asuntotuotannon lisäämisen sille sopivalla alueella. Varausalueelle voidaan rakentaa noin 133 asuntoa. Lisäksi varaus edistää asetettujen tavoitteiden mukaisesti alueen kaupunkirakenteen tiivistämistä täydennysrakentamalla.

Tontinvarauksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia varausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatöiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista,



mikäli tontin toteuttamisen edellytyksenä oleva tonttien 22585/7 ja 12 vuokrasopimusten muuttamista koskeva päätös / koskevat päätökset tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Voimassa olevien maanvuokrasopimusten muuttaminen

Tontit 22585/7 ja 12 ovat kaupungin omistuksessa. Tontti 22585/7 on vuokrattu Kiinteistö Oy Osakunnalle maanvuokrasopimuksella nro 8453 opiskelija-asuntolaa varten 31.12.2030 saakka ja tontti 22585/12 on vuokrattu Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle maanvuokrasopimuksella nro 8674 opiskelija-asuntolaa varten 31.12.2030 saakka.

Tonttien 22585/7 ja 22585/12 alueille kaavoitettavan lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää kyseisiä tontteja koskevien maanvuokrasopimusten muuttamista muun muassa vuokra-alueiden osalta. Lisärakentamiselle on tarkoitus muodostaa oma tontti.

Täydennysrakentamishanke, täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestoinnit

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 9.3.2017 (§ 110) muuttanut vuokratonteilla tapahtuvan täydennysrakentamisen edistämisperiaatteisiin liittyviä soveltamisohjeita seuraavasti:

1

Täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä.

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan kuitenkin suorittaa, mikäli täydennysrakennettavan tontin vuokralainen on valtiontukemaa pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntotuotantoa, asumisoikeusasuntotuotantoa tai niihin verrattavaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa sosiaalista asuntotuotantoa toteuttava taho, ja uusi asemakaavan muutoksella muodostettava tontti toteutetaan mainittuna asuntotuotantona.

Lisäksi korvaus voidaan suorittaa myös muissa tilanteissa, mikäli se on painavista syistä perusteltua. Tilanteissa, joissa korvauksen suorittaminen on muista painavista syistä perusteltua, se voidaan suorittaa aina myös alennettuna.

2

Vastaavasti vuokralaiselle rahana maksettavia korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää kokonaan maksamatta, mikäli lisä-



19.03.2018

Asia/9

rakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi tai tämä muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta.

3

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan maksaa kertakorvauksen sijaan myös maanvuokran alennuksena tai näiden yhdistelmänä.

Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen

Kiinteistölautakunnan edellä mainitun päätöksen perusteella voidaan todeta, että täydennysrakentamiskorvausta voidaan maksaa, koska lisärakennusoikeudelle muodostetaan oma tontti ja lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnitelua varten.

Täydennysrakentamiskorvauksen maksamisesta sekä mahdollisten korvausinvestointikustannusten korvaamisesta tullaan päättämään erikseen tonttien maavuokrasopimusten muutoksen jälkeen tai sen yhteydessä tuolloin voimassa olevien täydennysrakentamiskorvauseriaatteiden mukaisesti.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vuokranantajan ja vuokralaisen välillä noudatetaan täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointikustannusten osalta kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston päättämiä periaatteita ja kiinteistölautakunnan päättämiä soveltamisohjeita.

Lopuksi

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Toimintaohje
- 3 Hämäläisten Ylioppilassäätiö, tontinvaraus Rautalammintie 3 ja 5

Muutoksenhaku

A ja B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



19.03.2018

Asia/9

täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.01.2018 § 14

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

Rautalammintie 3-5

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle (Y-tunnus 2858847-5) Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa opiskelijoille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueella vireillä olevan asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan sekä alueeseen nykyisellään kohdistuvien tonttien 22585/7 ja 12 maanvuokrasopimusten muuttamista siten, että suunnitellun tontin 22585/17 mukainen alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen



edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Lisäksi varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelukustannuksista ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan, tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy ja estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tontin toteuttamisen edellytyksenä oleva tonttien 22585/7 ja 12 vuokrasopimusten muuttamista koskeva päätös / koskevat päätökset tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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.

3

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkomista.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin 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 päätymään kesken varausajan.

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

4

Varauksensaajan tulee noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.5.2017 (§ 252) myöntämän poikkeamispäätöksen ehtoja ja määräyksiä, alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

5

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/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä. Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.



Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava alueella oleva teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

7

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista suunnitellun tontin 22585/17 toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 22585/7 ja 12 sekä tarvittaessa myös muiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa.

Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 2 olevaa Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

9

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS) 22585/17 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-



asuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo noin 658 euroa/k-m², 12/2017, ind. 1935)

Tulevaan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettävien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien muiden tulevan asemakaavan muutoksen mukaisten pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Miia Pasuri, Tiimipäällikkö (asuntotontit), puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi