§ 166
Tonttien varaaminen asuntohankkeiden suunnittelua varten (Alppikylä, tontit 41290/3 ja 4, 41297/2 ja 3 sekä 41305/2 ja 3)

HEL 2015-003508 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 131/683 503 ja 131/682 503, Haukkakatu 6 ja 8, Reppukatu 4 ja 6, Hevosmiehenkatu 3 ja 5/Hevosmiehenkuja 1

Päätös

A

Kiinteistölautakunta päätti varata e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41290 tontit 3 ja 4 (kiinteistötunnus 91-41-290-3 ja 91-41-290-4, os. Haukkakatu 6 ja Haukkakatu 8) asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja tai vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa asumisoikeusasuntoja.

2

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

(A1141-692, A1141-693)

B

Kiinteistölautakunta päätti varata e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41297 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnus 91-41-297-2 ja 91-41-297-3, os. Reppukatu 4 ja Reppukatu 6) asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja tai vaihtoehtoisesti voidaan toteuttaa asumisoikeusasuntoja.

2

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

(A1141-694, A1141-695)

C

Kiinteistölautakunta päätti varata Vacpower Oy:lle (Y-tunnus 1458053-6) Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41305 tontit 2 ja 3 (kiinteistötunnus 91-41-305-2 ja 91-41-305-3, os. Hevosmiehenkatu 3 ja Hevosmiehenkatu 5/Hevosmiehenkuja 1) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas-ehtoja.

2

Lisäksi noudatetaan jäljempänä päätöskohdassa D mainittuja yleisiä varausehtoja.

3

(A1141-696, A1141-697)

D

Kiinteistölautakunta päätti, että edellä päätöskohdissa A−C mainituissa varauksissa noudatetaan lisäksi seuraavia ehtoja:

1

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.

2

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen 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.

3

Vuokralaisen tulee noudattaa Helsingin kaupungin Alppikylän asemakaava-alueelle laadituttamaa alueellista pohjaveden hallintasuunnitelmaa, Ramboll 31.12.2004.

Vuokralaisen tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä suunnitella hankkeet yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.

4

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 19.3.2015 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

5

Vuokralainen on velvollinen sopimaan muiden tonttien kanssa tonttien tai niillä sijaitsevien rakennusten käytön tai rakentamisen tai hankkeiden toteuttamisen edellyttämistä sekä asemakaavan edellyttämistä rasitteista, yhteisjärjestelyistä tai rasiteluonteisista asioista.

Vuokralainen on velvollinen esittämään edellä mainitut sopimukset kiinteistövirasto tonttiosaston hyväksyttäviksi. Tonttiosasto liittää tällöin hyväksytyt sopimukset osaksi pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.

Vuokranantaja ei vastaa mistään em. rasitteista sopimisesta, niiden perustamisesta, toteuttamisesta tai käyttämisestä aiheutuvista kustannuksista, vahingoista tai haitoista.

6

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.

E

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkennuksia.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Sijaintikartat
2	Asemakaavaote ja -määräykset
3	Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.)
4	Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 19.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaajat	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 4
Tonttiosasto	Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alppikylän tontit 41290/3 ja 41290/4 sekä 41305/2 ja 41305/3 ovat olleet jatkuvassa haussa 6.6.2014 alkaen. Tontit 41297/2 ja 41297/3 ovat olleet jatkuvassa haussa haettavana 24.11.2014 alkaen. Hakuajan päättymiseen mennessä tonteille 41290/3 ja 4 saatiin yksi hakemus. Tonteille 41297/2 ja 3 sekä tonteille 41305/2 ja 3 kohdistui kaksi hakemusta, jotka olivat tehneet varauksensaajiksi esitetyt. Käydyissä neuvotteluissa varauksensaajien kanssa keskusteltiin nyt esitetystä ratkaisusta, jonka perusteella tontteja tullaan esittämään varattaviksi. E-House Oy on rakentanut ja rakentaa muutamia tontteja nyt varattavaksi esitettyjen tonttien läheisyydessä, jolloin työmaan ja työmaatukikohtien perustaminen on helpompaa. Yrityksellä on myös näyttöjä alueella jo hyvin toteutuneista kohteista. Vacpower Oy on Helsingissä uusi toimija. Kaupunki pitää toivottavana saada uusia rakentajia kohteisiinsa, jota tavoitetta tonttien 41305/2 ja 3 toteuttaminen palvelisi hyvin. Jatkuva haku ilmoitettiin kaikilla tonteilla päättyväksi 6.3.2015.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontit 41290/3 ja 41290/4 sekä tontit 41297/2 ja 41297/3 esitetään varattaviksi e-House Oy:lle ja Vacpower Oy:lle tontit 41305/2 ja 41305/3 asemakaavan mukaisten rakennusten suunnittelua ja organisointia varten.

Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaukset edistäisivät pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Alppikylän tonttien rakentumista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitetyille Alppikylän tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 40 asuntoa niiden koosta riippuen.

Jatkuva tonttihaku

Kaupunginhallitus oikeutti tammikuussa 2013 kiinteistölautakunnan varaamaan ns. jatkuvan tonttihaun perusteella säätelemättömään asuntotuotantoon tai välimuodon asuntotuotantoon sellaiset asuntojen ja yleisten rakennusten tontit, jotka ovat vähintään kerran kuulutettu yleisen tonttihaun, ilmoittautumismenettelyn tai kilpailun yhteydessä yleisesti haettaviksi mutta joille ei ole tonttihaussa löydetty tällöin varaajaa. Tontit, joille ei ole mainituissa luovutusmenettelyissä löydetty toteuttajaa, siirtyvät siten jatkuvaan tonttihakuun. Jatkuvan tonttihaun tontit ilmoitetaan haettaviksi kiinteistöviraston tonttiosaston Internet-sivuilla. Tontit ovat kaikkien kiinnostuneiden haettavissa vähintään neljä viikkoa julkaisupäivästä. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ottanut jatkuvan tonttihaun tontinvarausesitysten valmistelussa käyttöön lokakuun 2013 alussa.

Nyt puheena olevat tontit ovat aiemmin olleet yleisesti haettavina julkisesti vireille kuulutettujen tonttihakujen/kilpailujen yhteydessä. Tästä huolimatta tonteilla ei ole vireillä hankkeita ja tonteilla ei ole varaajaa. Tonttiosasto on tonttien varausesityksen valmistelua varten ilmoittanut kyseiset tontit haettaviksi jatkuvan tonttihaun mukaisella menettelyllä. Jatkuvaan tonttihakuun siirrettyjen tonttien haku jatkuu kuinkin tontin osalta siihen saakka, kunnes varausesityksen valmistelun kannalta riittävä määrä hyväksyttäviksi arvioituja hakemuksia on saatu. Kun hakemusten määrä arvioidaan riittäväksi, tonttiosasto ilmoittaa Internet-sivuillaan kyseisen tontin osalta määräpäivän, johon mennessä hakemukset tulee viimeistään toimittaa. Määräaika on yleensä noin 2 - 3 viikkoa ilmoituksen julkaisemisesta. Määräajan päätyttyä tontti poistuu jatkuvasta tonttihausta, ja määräajan jälkeen toimitetut hakemukset voidaan jättää huomioitta varausesityksen valmistelussa.

Tontit ovat edellä mainitusta riippumatta kaikissa tilanteissa haettavissa vähintään 4 viikkoa siitä, kun tontti on ensimmäisen kerran julkaistu haettavaksi. Kaikkia hakijoita pyydettiin toimittamaan hakemuksen liitteenä todistukset yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisesta sekä luottokelpoisuustodistuksen. Niitä hakijoita, jotka olivat toimittaneet hakemuksensa ennen hakuajan alkamista ja joille nyt esitetään

varattavaksi tontti, pyydettiin täydentämään hakemuksiaan mm. edellä mainittujen todistusten osalta.

Tontit 41290/3 ja 41290/4 sekä 41305/2 ja 41305/3 ovat olleet jatkuvassa haussa haettavana 6.6.2014 - 6.3.2015. Tontit 41297/2 ja 41297/3 ovat olleet jatkuvassa haussa haettavana 24.11.2014 - 6.3.2015.

Tonttien asemakaavat ja perustiedot

Alppikylän tontit 41290/3 ja 4, 41297/2 ja 3 sekä 41305/2 ja 3

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin kaikilla nyt varattaviksi esitetyillä tonteilla on kaavamerkintä A-1 (asuinrakennusten korttelialue).

Tontilla 41290/3 (os. Haukkakatu 6) on rakennusoikeutta 640 k-m² ja sen pinta-ala on 921 m². Tontin 41290/4 (os. Haukkakatu 8) rakennusoikeus on 360 k-m² ja pinta-ala 612 m².

Tontin 41297/2 rakennusoikeus on 720 k-m² ja pinta-ala 1 262 m². Tontilla 41297/3 on rakennusoikeutta 360 k-m² ja tontin pinta-ala on 715 m². Tonttien osoitteet ovat Reppukatu 4 ja 6.

Eteläisimpien tonttien 41305/2 (os. Hevosmiehenkatu 3) ja 41305/3 (os. Hevosmiehenkatu 5/Hevosmiehenkuja 1) rakennusoikeudet ovat 720 k-m² ja 360 k-m² ja pinta-alat 1 285 m² ja 655 m².

Sijaintikartta on liitteenä nro 1 ja kopio kaavakartasta on liitteenä nro 2.

Hakemusten käsittely

Hakuajan päättymiseen mennessä Alppikylän tonteille 41290/3 ja 4 saapui yksi hakemus. Varauksensaajiksi esitetyt hakivat tontteja 41297/2 ja 3 sekä 41305/2 ja 3. Yritysten kanssa käydyissä neuvotteluissa sovittiin tonttien varauksista esitettävällä tavalla.

Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella tontit 41290/3 ja 4 sekä tontit 41297/2 ja 3 esitetään varattaviksi e-House Oy:lle. Yritys on jo toteuttanut kohteita Alppikylästä ja saanut tunnustusta hyvästä kaupunkikuvasta.

Tontit 41305/2 ja 3 esitetään varattaviksi Vacpower Oy:lle hakemuksen ja neuvottelun perusteella. Varauksensaajalla on ollut aiempia rakennuskohteita mm. Espoossa (3 paritaloa ja 1 erillistalo). Vantaalla

on rakenteilla kohde, jonne valmistuu 4 paritaloa. Yritys kertoo käyttävänsä pelkästään kotimaista työvoimaa hankkeissaan.

Esittelijän perustelut

Lopuksi

Esittelijä toteaa, että tonttien varaamisesta on neuvoteltu tontinvaraajiksi esitettävien kanssa.

Nyt esitetyt tontinvaraukset tukisivat asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista ja edistäisivät kaupungin pyrkimyksiä edistää rakennusalan kilpailua. Lisäksi varaukset edistäisivät pitkään rakentamiskelpoisina olleiden Alppikylän tonttien rakentumista. Varauksia voidaan pitää perusteltuina. Varattavaksi esitettyjen tonttien suunnitelmien perusteella po. tonteille toteutuisi yhteensä noin 40 uutta asuntoa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

1	Sijaintikartat
2	Asemakaavaote ja -määräykset
3	Salassa pidettävä (HetiL 13 § ja JulkL 16 § 3 mom.)
4	Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 19.3.2015

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaajat	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 4
Tonttiosasto	Liite 1