



09.01.2024

Asia/7

## § 7

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi T2H Helsinki Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Länsi-Pakila, tontti 34118/1)

HEL 2023-011689 T 10 01 01 00

Pakilantie 69

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa T2H Helsinki Oy:lle (Y-tunnus 3146557-2) kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 (pinta-ala noin 2 371 m<sup>2</sup>, asuinrakennusoikeus noin 2 600 k-m<sup>2</sup> + liikerakentamista noin 260 k-m<sup>2</sup>).
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691

Y-tunnus  
0201256-6



Varauksensaaja

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Länsi-Pakilasta kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 varaamista T2H Helsinki Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaavatontille 34118/1 (Pakilantie 69) ollaan laatimassa purkavaa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksessa kaavatontille 34118/1 on tarkoitus kaavoittaa asumiseen rakennusoikeutta noin 2 600 k-m<sup>2</sup>. Tontilla oleva vanha liikerakennus tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kaavatontti 34118/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 24523 Flos Edelweiss Oy:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2046.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää myös nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä.

Kyseessä on purkava uudisrakentaminen Flos Edelweiss Oy:n hallinnoimalle kaupungin vuokratontille. Esitetty varauksensaaja on Flos Edelweiss Oy:n yhteistyökumppani, jonka kanssa tontin vuokralainen on tehnyt esisopimuksen vuokraoikeuden myymisestä.

Varattava alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus



T2H Helsinki Oy (Y-tunnus 3146557-2) on 22.8.2023 päivätyllä tonttivarushakemuksella pyytänyt tontin 34118/1 varaamista nimiinsä sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaavatontin 34118/1 vuokralainen Flos Edelweiss Oy ja T2H Helsinki Oy ovat sopineet purkavan uudisrakentamishankkeen toteuttamisesta ja suunnitellun rakennusoikeuden luovuttamisesta T2H Helsinki Oy:lle. Vuokralaisen ja varauksensaajan välillä on laadittu täydennysrakentamista koskeva 4.4.2022 allekirjoitettu esisopimus. Sopimuksessa on sovittu muun ohella rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Flos Edelweiss Oy:lle.

Suunnitellulle tontille 34118/1 on tarkoitus toteuttaa kaksi uutta kerrostaloa.

#### Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle esitetään toteutettavaksi sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

#### Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Tontin asuinrakennusoikeudesta 50 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.

Kaupungin asuntopoliittisessa asiantuntijaryhmässä (AM-sihteeristö 12/2021) on todettu, että täydennysrakentamisalueilla on perusteltua soveltaa pääsääntöisesti tavanomaisesta poikkeavia varausehtoja perheasuntojen ja keskipinta-alojen osalta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimustarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavatontille 34118/1 (Pakilantie 69) ollaan laatimassa purkavaa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksessa kaavatontille 34118/1 on tarkoitus kaavoittaa kerrostaloasumi-



seen rakennusoikeutta noin 2 600 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeutta noin 260 m<sup>2</sup>. Tontilla oleva vanha liikerakennus tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

#### Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin 34118/1 ja noin 30 m<sup>2</sup>:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 varaamista T2H Helsinki Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontin 34118/1 varaamista Flos Edelweiss Oy:n yhteistyökumppanille T2H Helsinki Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, koska tontti 34118/1, johon kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan purkavaa uudisrakentamista, on pitkäaikaisesti vuokrattu Flos Edelweiss Oy:lle 31.12.2046 asti.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelmassa edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä. Ohjelmassa edellytetään, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.



## Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Uuden rakennusoikeuden, suunnitellun kaavatontin 34118/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Flos Edelweiss Oy:n nykyinen pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 24523 tullaan päättämään, kun uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

## Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä asemakaavan muutoksen myötä lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi vuokralaisen yhteistyökumppanille, joka maksaa korvauksen vuokralaiselle.

## Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi



09.01.2024

Asia/7

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

## Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit