



§ 335

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin varaamiseksi Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, kaavatontti 28140/12)

HEL 2020-006839 T 10 01 01 00

Norrtäljentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet –nimiselle (Y-tunnus 0201242-7) evankelis-luterilaiselle kirkolle varataan Oulunkylästä kaavatontti ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää asuntotontin (AK) 28140/12 (pinta-ala 1 399 m², rakennusoikeus 1 700 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (25.5.2018)".

(A1128-1349)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot 29.5.2020
- 5 Toimintaohje
- 6 Nykyinen vuokra-alue
- 7 Varaushakemus
- 8 Ote asemakaavasta
- 9 Korttelikortti

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavatontin (AK) 28140/12 varaamista Helsingin Seurakuntayhtymälle Oulunkylästä ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Kaupungin ja Helsingin Seurakuntayhtymän välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 8745, joka käsittää varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 lisäksi mm. kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontin (YKA) 28140/13, osan asuntotontista 28140/11, pysäköintitontin 28140/10 sekä Teininrinteen katualueen.

Helsingin Seurakuntayhtymä hakee tontinvarausta kaavatontille 28140/12 sillä perusteella, että se luopuu ennenaikaisesti osasta vuok-



ra-alueitaan ja jää vuokralaiseksi ainoastaan YKA-tontille 28140/13, jossa Oulunkylän kirkko sijaitsee, sekä varattavaksi esitettävälle kaavatontille 28140/12. Tällä tavoin Helsingin Seurakuntayhtymä edesauttaa kaavan toteutumista sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Helsingin Seurakuntayhtymä pyytää 28.1.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varataan kaavatontti 28140/12 pääsääntöisesti seurakuntayhtymän työntekijöiden työsuhdeasuntoja varten. Hakijan mukaan työsuhdeasunnoille on kova tarve ja Oulunkylän kirkon viereinen asuntotontti 28140/12 sopisi tähän tarkoitukseen erinomaisesti hyvien kulkuyhteyksien takia. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

Varattavaksi esitettävä kaavatontti 28140/12 sijaitsee Helsingin Seurakuntayhtymän nykyisellä vuokra-alueella (entinen tontti 28140/7, vuokraustunnus L2128-3), joka on kuvattu liitteessä 6. Vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1972 valmistunut Oulunkylän kirkko sekä kirkon pysäköintipaikkoja. Muilta osin vuokra-alue on metsäistä aluetta. Helsingin Seurakuntayhtymän nykyinen vuokrasopimus nro 8745 on voimassa 31.12.2025 saakka.

13.12.2018 tuli voimaan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen Helsingin Seurakuntayhtymän nykyiselle vuokra-alueelle aivan tulevan Raide-Jokerin läheisyyteen. Vuokra-alueelle on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu muun muassa kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontti (YKA) 28140/13, osa asuntotontista (AK) 28140/11, nyt varattavaksi esitettävä asuntotontti (AK) 28140/12, Helsingin Asuntotuotantotoimistolle (Att) varattu autopaikkatontti (LPA) 28140/10 sekä Teininrinteen katualue.

Helsingin Seurakuntayhtymä hakee tontinvarausta kaavatontille 28140/12 sillä perusteella, että se luopuu ennenaikaisesti osasta vuokra-alueitaan ja jää vuokralaiseksi ainoastaan YKA-tontille 28140/13, jossa Oulunkylän kirkko sijaitsee, sekä varattavaksi esitettävälle kaavatontille 28140/12. Tällä tavoin Helsingin Seurakuntayhtymä edesauttaa kaavan toteutumista sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 autopaikat sijoitetaan kaavatontille 28140/12 siltä osin kuin ne sinne mahtuvat. Loput velvoiteautopaikat sijoitetaan viereiselle autopaikkatontille 28140/10.



Hakemus on liitteenä 7.

Asemakaava- ja tonttitiedot

	Tontti 12
Asemakaavan muutos nro	12445
Asemakaava tullut voimaan	13.12.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Norrtäljentie
Tontin nro	28140/12
Kiinteistötunnus	91-28-140-12
Pinta-ala m ²	1 399
Rakennusoikeus k-m ²	1 650 (asuinkerrosala) + 50 (liike- tai toimistotilan kerrosala)

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 hyväksynyt Käskynhaltijantien ympäristöä koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 13.12.2018.

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla 28140/12 sijaitsee asuinkerrostalon mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 5 ja sen tulee porrastua kerroksella korttelin keskiosaan päin. Rakennus se on kirkon tapaan muurattava paikalla punatiilestä.

Ote asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta on liitteenä nro 8.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten 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 Helsingin Seurakuntayhtymälle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "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 valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Helsingin Seurakuntayhtymän vuokra-alueelle (entinen YK-tontti) on asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 12445 osoitettu uusia käyttötarkoituksia (AK, LPA ja YKA) ja kortteliin on tullut lisärakennu-



soikeutta, josta Helsingin Seurakuntayhtymälle esitetään varattavaksi vain tontti 28140/12.

Helsingin Seurakuntayhtymä vapauttaa suuren osan vuokra-alueesta noin viisi vuotta ennen pitkäaikaisen vuokra-ajan päättymistä, mikä mahdollistaa sen, että kaupunki voi luovuttaa asuntotontin 28140/11 ja autopaikkatontin 28140/10 asuntorakentamishankkeille nopeammassa aikataulussa. Mainittu pysäköintitontti on varattu Att:lle tontteja 28134/1 ja 28140/11 palvelevan pysäköintitalon suunnittelua varten. Lisäksi vuokra-alueen osittainen vapauttaminen ennenaikaisesti mahdollistaa uuden tonttikadun, Teininrinteen, toteuttamisen. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kulmaan sijoittuvan korttelialueen liikenne tulee kulkemaan Teininrinteen kautta.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalvelun 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.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tontti tullaan luovuttamaan käypään hintaan. Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arvio-kirjalla tai vyöhykehintamallilla.

Helsingin Seurakuntayhtymän pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 8745 tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tonttiin 28140/13 sekä varattavaksi esitettävään tonttiin 28140/12.

Varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä täydennysrakentamiskorvausmenettely soveltuu asuntotonttien lisärakentamiseen (tässä



YK-tontti). Lisäksi osa kaavamuutoksesta seuranneesta lisääntyneestä rakennusoikeuden määrästä esitetään varattavaksi Helsingin Seurakuntayhtymän omaan käyttöön.

YKA-tontin 28140/13 uudelleenvuokraus

Helsingin Seurakuntayhtymä edellyttää kaavatonttia 28140/12 koskevassa varaushakemuksessaan, että kaupunki uudelleenvuokraa YKA-tontin 28140/13 Helsingin Seurakuntayhtymälle vähintään 50 vuodeksi, jotta Helsingin Seurakuntayhtymä vapauttaa osan vuokra-alueistaan ennenaikaisesti.

Koska vuokra-alueen vapauttaminen on edellytys muun muassa Att:n hankkeiden toteuttamiselle, tullaan YKA-tontille 28140/13 hakemaan vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuustosta, jonka jälkeen YKA-tontti voidaan vuokrata uudelleen Helsingin Seurakuntayhtymälle 50 vuodeksi. Erityisten varausehtojen mukaan Helsingin Seurakuntayhtymä on velvollinen vapauttamaan mainitut alueet, kun kaavatonttia 28140/12 koskeva varaus on vahvistettu ja YKA-tontista 28140/13 on tehty uusi maanvuokrasopimus 50 vuodeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa, että YKA-tontilla enintään 60 % kerrosalasta saa olla palveluasumista. Helsingin Seurakuntayhtymän tämänhetkissä suunnitelmissa ei ole kuitenkaan toteuttaa palveluasumista koskevaa rakennusoikeutta. Helsingin Seurakuntayhtymän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella maanvuokrasopimusta uusittaessa vuokra tullaan määrittämään toteutettuun rakennusoikeuteen perustuen, mikäli lisärakennusoikeutta ei ole toteutettu.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot



02.06.2020

Asia/11

4	Yleiset varausehdot 29.5.2020
5	Toimintaohje
6	Nykyinen vuokra-alue
7	Varaushakemus
8	Ote asemakaavasta
9	Korttelikortti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho