



11.03.2024

Asia/10

§ 145

Tontin varaaminen Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle vanhus- ten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten (Haaga, Etelä- Haaga, AK-tontti 29266/1)

HEL 2023-011091 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle (Y-tunnus 3403436-4) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) asuinrakennustontin (AK-1) 29266/1 vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK-1) 29266/1 (pinta-ala 2 132 m², tontin rakennusoikeus 4 820 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Käsittely

Esteelliset: Marcus Rantala

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



11.03.2024

Asia/10

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (Y-tunnus 0202471-9) on 17.8.2023 päivätyllä hakemuksella pyytänyt, että sille varattaisiin täydennysrakentamisen mahdollistava asuinkerrostalotontti 29266/1 vapaarahoitteen vanhusten palvelutalohankkeen suunnittelua varten. Uudessa vanhusten palvelutalossa olisi paikat noin 100 asukkaalle.

Tontti 29018/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8222 Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 saakka. Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:n nykyinen vuokra-alue käsittää suurimman osan varattavasta suunnitellusta tontista 29266/1, jolla sijaitsee Folkhälsanin omistuksessa oleva vanhusten palvelutalo. Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr on myynyt 22.12.2023 vuokraoikeutensa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga -nimiselle yhtiölle, jolle tontti varataan. Vuokraoikeuden siirtoa ei ole vielä rekisteröity.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 29266/1 toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vanhusten palveluasumiseen suunnattuja vuokra-asuntoja.

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

Asemakaava- ja tonttiedot



Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12638
Asemakaava tullut voimaan	9.12.2022
Käyttötarkoitus	AK-1 Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa ainoastaan erityisasumista
Osoite	Kauppalantie 11
Tontin nro	1
Kiinteistötunnus	91-29-266-1
Pinta-ala m ²	2 132
Rakennusoikeus k-m ²	4 820

Tontille 29266/1 on laadittu täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaava nro 12638. Asemakaava mahdollistaa uuden, suuremman vanhusten palvelutalon rakentamisen. Kaavamuutoksessa tontti 29018/2 on kaavoitettu asuinrakennustontiksi, jossa erityisasumiseen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 820 k-m². Asemakaava on lainvoimainen.

Nykyisestä tontista 29018/2 on liitetty pieni osa puistoon ja viereisestä puistosta on liitetty osa tonttiin siten, että muodostuu uusi asuinrakennustontti 29266/1.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 3 000 k-m². Nykyinen 1960-luvulla rakennettu vanhusten palvelurakennus puretaan uuden rakennuksen tieltä. Uusi vanhusten palvelutalo tarjoaa paikan noin 100 vanhukselle. Asukasmäärän lisäys on noin 50 asukasta.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavien perusteiden varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.



Tontti 29018/2, josta asemakaavan muutoksen nro 12638 myötä muodostetaan tontti 29266/1, on pitkäaikaisesti vuokrattu Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke lisää alueen vanhusten palveluasuntotarjonnan määrää.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian 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 aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Varattava tontti 29266/1 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tonttiin 29018/2 kohdistuva maanvuokrasopimus tullaan päättämään ja uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus tullaan laatimaan suunnitellulle tontille 29266/1 tai siitä muodostettaville tonteille.

Tontin 29266/1 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.

Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen uusi vuokrasopimus AK-tontista on allekirjoitettu.

Täydennysrakentamiskorvaus



11.03.2024

Asia/10

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen takia täydennysrakentamiskorvausta, sillä tontti varataan nykyiselle vuokralaiselle Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(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)

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus
- 2 Kauppakirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.02.2024 § 85

HEL 2023-011091 T 10 01 01 00

Kauppalantie 11

Esitys



11.03.2024

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle (Y-tunnus 3403436-4) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) asuinrakennustontin (AK-1) 29266/1 vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK-1) 29266/1 (pinta-ala 2 132 m, tontin rakennusoikeus 4 820 k-m²).
- 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