

**Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
c/o toimistopäällikkö Pekka Saarinen
PL 2214
00099 Helsingin kaupunki**

TONTTIEN VARAAMINEN SATO-ASUNNOT OY:LLE HANKKEIDEN KEHITTÄMISTÄ JA TOTEUTTAMISTA VARTEN

SATOhousing Oy omistaa Helsingin Oulunkylässä osoitteessa Maapadontie 3 neljä asuinrakennusta ja 57 asuntoa sisältävän kerrostalokohteen. Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin vuokratontilla (91-28-305-2). Yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa SATO on tutkinut parin vuoden ajan ratkaisuja nykyisen kohteen täydennyskaavoittamiseksi sekä myös Maapadontien eteläpuolella sijaitsevan kaupungin omistuksessa olevan alueen kehittämiseksi. Hanke on nyt etenemässä kaavaehdotusvaiheeseen.

SATOn nykyisen Maapadontien kohteen kehittäminen toteutetaan purkamalla kaksi pienintä asuinrakennusta (yht. 18 asuntoa / 1 170 as-m²) ja rakentamalla tilalle kolme kerrosalaltaan suurempaa rakennusta, yhteensä n. 6700 k-m².

Maapadontien eteläpuolelle on SATO tuottanut kaupunkisuunnitteluviraston avuksi suunnitelmia kahdelle asuinkerrostalohankkeelle (n. 8 600 k-m²), joista molempiin on tulossa myös liiketiloja, toiseen pieni päivittäistavarakauppa. Kaavamuutosalueen viiden tontin pysäköinti tulisi kokonaan tai osittain sijoittumaan Maapadontien ja Käskynhaltijantien väliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jonka suunnittelu asemakaavaa varten on myös tehty SATOn toimesta. SATO on valmis kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen rakennuttamaan ja kilpailuttamaan pysäköintilaitoksen rakentamisen ja toteuttamaan kyseiset asuinkerrostalohankkeet liiketiloineen.

Esitämme, että Helsingin kaupunki varaisi liitteenä olevaan karttaan merkityt tulevat asuinkerrostalotontit SATO-Asunnot Oy:lle sekä pysäköintilaitoksen tulevan tontin sen rakennuttamista ja toteuttamista varten. Asuinkerrostalohankkeista toinen toteutettaisiin vapaarahoitteisena vuokra-asuntokohteena ja toinen osaomistuskohdeena.

SATO-Asunnot Oy

/ Antti Aarnio / Maarit Tuomainen

Asiaa hoitaa: Kiinteistökehitysjohtaja Maarit Tuomainen, maarit.tuomainen@sato.fi, p. 040 7578868

Liitekarta



SATON TONTTI:
rakennusalueen yhteisö
1311
1476
1620
3300
1460

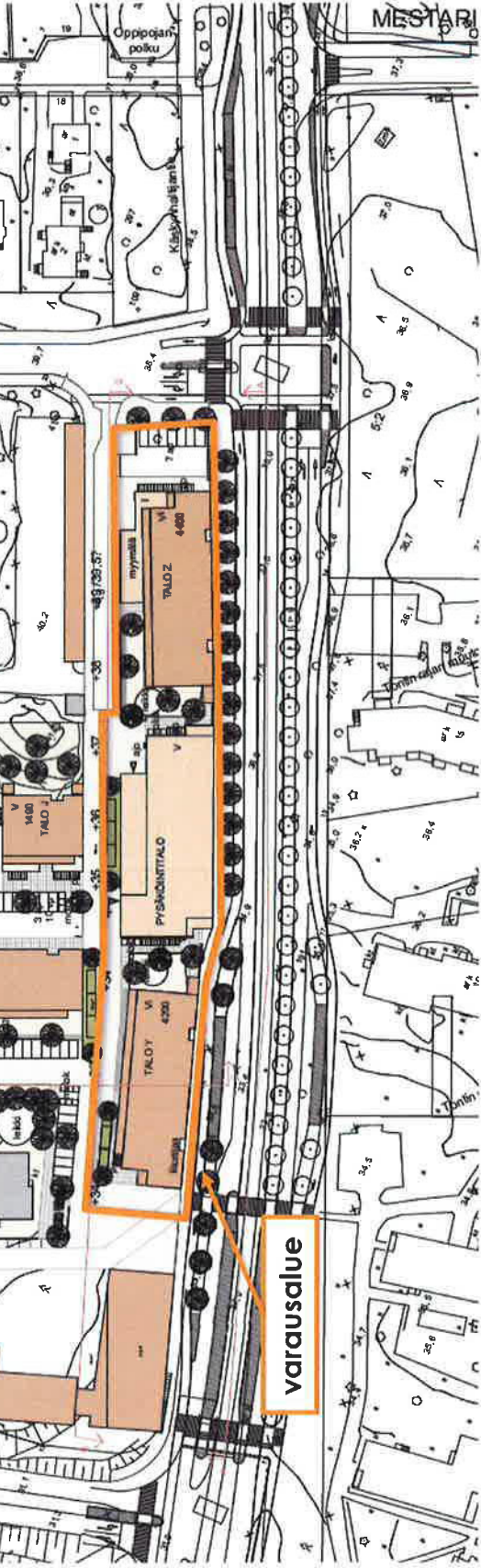
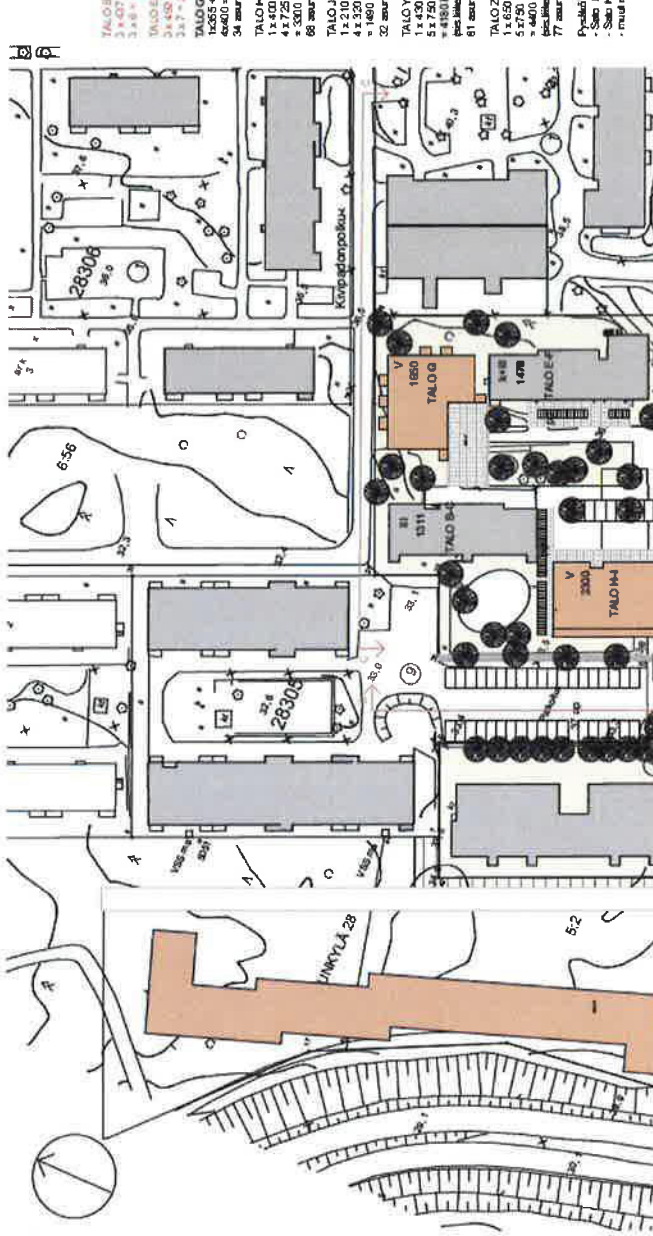
1265+
1480+
1600+
1800+
2000+
2200+
2400+
2600+
2800+
3000+
3200+
3400+
3600+
3800+
4000+
4200+
4400+
4600+
4800+
5000+
5200+
5400+
5600+
5800+
6000+
6200+
6400+
6600+
6800+
7000+
7200+
7400+
7600+
7800+
8000+
8200+
8400+
8600+
8800+
9000+
9200+
9400+
9600+
9800+
10000+

1265+
1480+
1600+
1800+
2000+
2200+
2400+
2600+
2800+
3000+
3200+
3400+
3600+
3800+
4000+
4200+
4400+
4600+
4800+
5000+
5200+
5400+
5600+
5800+
6000+
6200+
6400+
6600+
6800+
7000+
7200+
7400+
7600+
7800+
8000+
8200+
8400+
8600+
8800+
9000+
9200+
9400+
9600+
9800+
10000+

KÄSKYNHALLINTAJÄRJESTELMÄN VARSIE
rakennusalueen yhteisö
1311
1476
1620
3300
1460

1265+
1480+
1600+
1800+
2000+
2200+
2400+
2600+
2800+
3000+
3200+
3400+
3600+
3800+
4000+
4200+
4400+
4600+
4800+
5000+
5200+
5400+
5600+
5800+
6000+
6200+
6400+
6600+
6800+
7000+
7200+
7400+
7600+
7800+
8000+
8200+
8400+
8600+
8800+
9000+
9200+
9400+
9600+
9800+
10000+

SATO MAAKONTIE
LUCINNOIS 14122016
Aos maanjärjestö
1/1000
Aos maanjärjestö
1/1000



varausalue

Antti Laine
SATO Oyj / Investoinnit

2.7.2021

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristölautakunta
c/o kiinteistölakimies Minja Mehtälä
PL 58200
00099 Helsingin kaupunki
minja.mehtala@hel.fi

Tonttien varaaminen Sato-Asunnot Oy:lle, Sato-JoustoKoti Oy:lle ja Sato-Rakennuttajat Oy:lle asuinhankeiden ja pysäköintilaitoksen kehittämistä ja toteuttamista varten

Sato-Asunnot Oy omistaa Helsingin Oulunkylässä osoitteessa Maapadontie 3, neljä asuinrakennusta ja 57 asuntoa sisältävän kerrostalokohteen. Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin vuokratontilla (91-28-305-2), jonka vuokrasopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa SATO on kehittänyt Maapadontie 3:n kiinteistölle sekä Maapadontien ja Käskeynhaltijantien väliselle alueelle uutta täydennysrakentamista. Alueen kaavamuutos sai lainvoiman 13.12.2018, jonka jälkeen SATO on jatkanut alueen uusien asuntoprojektien suunnittelua.

Kaavasuunnitelmasta poiketen SATO on kehittänyt Maapadontie 3:n kiinteistölle täydennysrakentamissuunnitelman, jossa nykyisiä rakennuksia ei lainkaan pureta ja koko kaavatontille (28305/10) osoitettu rakennusoikeus saadaan silti käytettyä. Maapadontie 3:n nykyisestä tontista on tarkoitus muodostaa kaksi uutta tonttia, joista uudisrakentamisen sisältävälle tontille osoitetaan rakennusoikeutta 4 741 k-m² ja vanhoille rakennuksille muodostettavalle tontille 4 459 k-m². Alustava tonttijakoehdotus on esitetty liitteessä 1. Maapadontie 3:n uudisrakentaminen on tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Voimassa oleva vuokrasopimus on tarkoitus kohdistaa koskemaan vanhoille rakennuksille muodostettavaa tonttia. Uudelle rakentamiselle muodostettavan tontin osalta tehdään uusi tontinvuokrasopimus.

SATO vastasi alueen kaavoitusvaiheessa myös korttelin 28132 kahden AK-tontin ja LPA-tontin suunnittelusta. SATO on valmis toteuttamaan tontin 28132/1 rakennusoikeuden (3 800 + 100 k-m²) välimuodon asuntotuotantona. Hanke on tarkoitus toteuttaa SATO:n JoustoKoti-konseptin mukaisina osaomistusasuntoina. SATOlla on lisäksi valmius toimia alueen uusia kaavatontteja palvelevan pysäköintilaitoksen (LPA-tontti 28132/2) vastuullisena kehittäjänä ja rakennuttajana, alueen muiden rakennuttajien kesken sovitujen reunaehtojen puitteissa.

Esitämme, että Helsingin kaupunki varaisi liitteessä 2 esitetyt tontit SATOille / SATO:n konserniyhtiölle tonttien suunnittelua ja toteuttamista varten. Olemme valmiita edistämään hankkeen suunnittelua heti varauspäätöksen saamisena jälkeen ja käynnistämään rakentamisen, kun se on alueen kunnallistekniikan, rakennuslupien ja myöhemmin järjestettävien urakkakilpailujen puolesta mahdollista.

Sato-Asunnot Oy

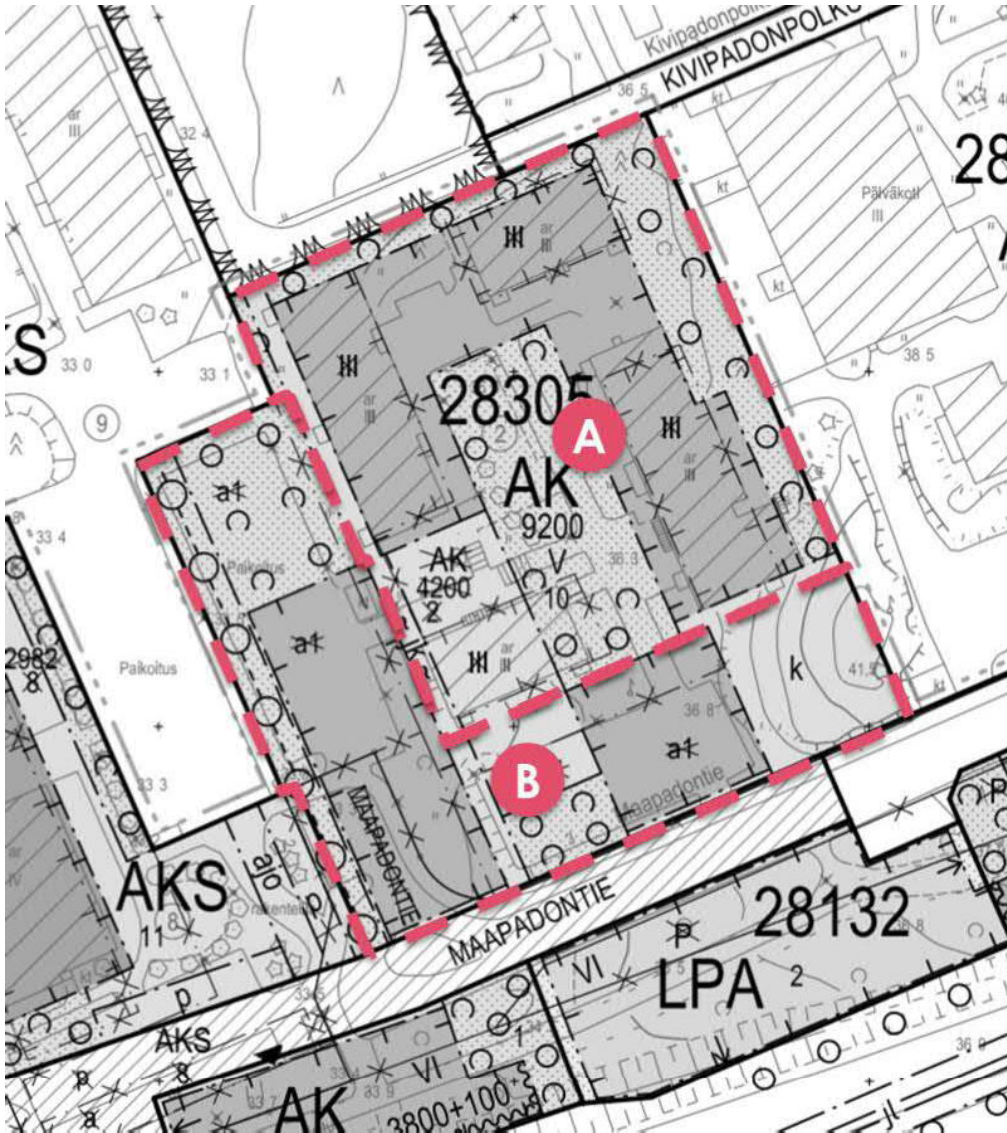
Sato-JoustoKoti Oy

Sato-Rakennuttajat Oy

Arto Aalto
liiketoimintajohtaja

Maarit Tuomainen
kiinteistökehitysjohtaja

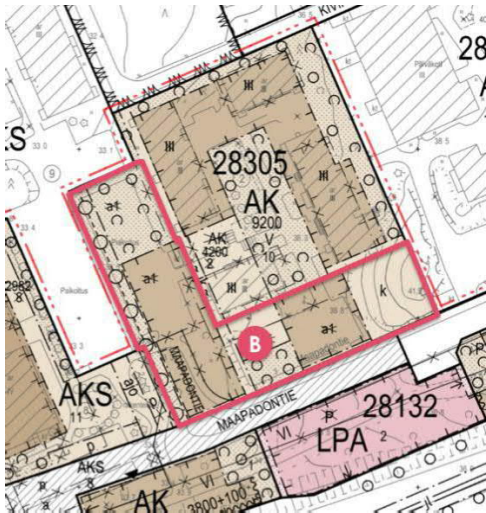
LIITE 1: ESITYS TONTIN 28305/10 UUDEKSI TONTTIJAOKSI



Tontti A: Olemassa oleville rakennuksille muodostettava tontti (4 459 k-m²)

Tontti B: Uudisrakentamiselle muodostettava tontti (4 741 k-m²)

LIITE 2: SATON ESITYS TONTTIVARAUKSiksi



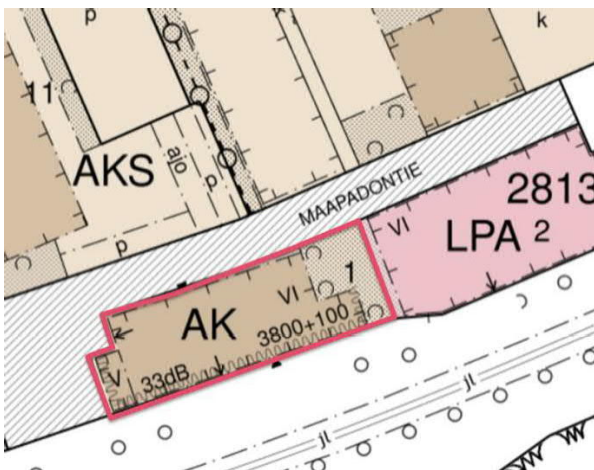
Tontti: 28305/10-b

Rakennusoikeus: 4 741 k-m²

Varauksensaaja: Sato-Asunnot Oy

Tuotemuoto: Säätlemätön vuokra-asuntotuotanto (OOV)

Luovutustapa: Vuokraus



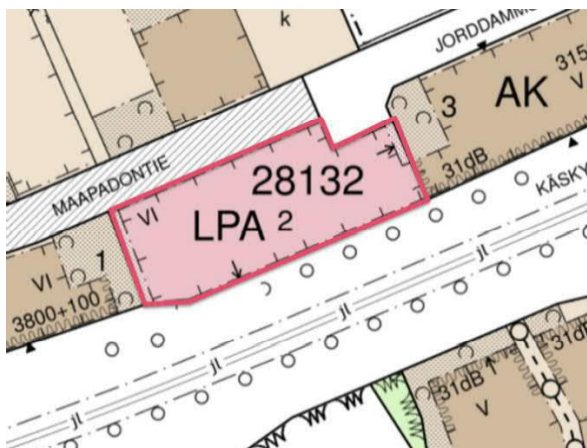
Tontti: 28132/1

Rakennusoikeus: 3 800 + 100 k-m²

Varauksensaaja: Sato-JoustoKoti Oy

Tuotemuoto: Vaparahoitteinen osamistusasuntotuotanto (VM)

Luovutustapa: Vuokraus



Tontti: 28132/2

Rakennusoikeus: -

Varauksensaaja: Sato-Rakennuttajat Oy

Tuotemuoto: Yhtiömuotoinen pysäköintilaitos

Luovutustapa: Vuokraus