



08.09.2020

Asia/6

## § 471

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Puistolantien Ajurinaukion ympäristön varaamiseksi YIT Suomi Oy:lle

HEL 2020-008550 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Ajurinaukion alueen varaamista YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) asunto- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 6500 m<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Käsittely

Mikko Aho: Lisätään varauksensaajaa koskeviin ehtoihin kohdaksi 7 "Varauksensaajan on varausaikana neuvoteltava pysäköintialueen vuokralaisen kanssa sopimus pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyistä ja maanvuokrasopimuksen päättämisestä."

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot, päivitetty Kylk:n päätöksen 8.9.2020 mukaiseksi
- 3 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



**Ote**

YIT Suomi Oy

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Liite 1

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Ajurinaukion alueen varaamista YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) asunto- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 6500 m<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

**Esittelijän perustelut**

**Hakemus ja hankkeen kuvaus**

YIT Suomi Oy anoo 22.8.2019 päivätyllä hakemuksellaan kehittämisvarasta Ajurinaukion ja sen ympäristön kehittämiseksi 31.12.2022 asti.

Nykyisten kaksikerroksisten palvelutalon ja liikerakennuksen tilalle on tarkoitus rakentaa enimmillään 8-kerroksinen rakennus. Maantasokerrokseen on tarkoitus osoittaa liiketiloja sekä julkista tilaa esimerkiksi kirjastolle ja nuorisotiloille. Nykyisen aukion ja pysäköintikentän alueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa ja pysäköintilaitos. Viitesuunnitelmassa on esitetty uutta asuinrakennusoikeutta noin 7 000 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeutta noin 2 600 k-m<sup>2</sup>. Hakemus ja viitesuunnitelma ovat oheismateriaalissa.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Ajurinaukio sijaitsee keskeisellä paikalla Puistolankeskustassa, rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Varausalue on osoitettu asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten ja liikerakennusten korttelialueeksi, liike- ja toimistorakennusten sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi, pysäköintialueeksi ja jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi. Alueella sijaitsee vuonna 1976 valmistunut palvelutalo ja vuonna 1985 valmistunut liikerakennus. Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavanmuutos.



Yleiskaava 2016:ssa alue on Lähikeskusta C3 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Kaupunki omistaa varausalueen maa-alueet. Alueen nykyiset vuokralaiset ovat antaneet suostumuksensa viitesuunnitelman mukaisen hankkeen edistämiseksi.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä jatketaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausehdot liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa.

#### Varauksen perustelut

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty täydennysrakentaminen vahvistaisi kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä.

Kaupunkiympäristön toimialalla valmistellaan parhaillaan Puistolän asemansaedun kehittämisperiaatteita yhteistyössä kaupungin hallintokuntien kanssa. Viitesuunnitelmassa esitetty hanke on alustavien periaatteiden mukainen.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Linjauksia täydentävien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, jos avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista esim. tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai muun vastaavan syyn vuoksi. Linjausten mukaisesti kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle, että tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



08.09.2020

Asia/6

Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varausalue
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot
- 3 Hakemus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
YIT Suomi Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 01.09.2020 § 449