



§ 325

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Oulunkylä, Maunula, tontti 28220/4)

HEL 2022-005938 T 10 01 01 00

Lampuotilantie, Maunulantie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) suunnitellun kaavatontin (AK) 28220/4 asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan numero 1 mukainen ja sisältää suunnitellun kaavatontin (AK) 28220/4 (pinta-ala noin 7 791 m², asuinrakennusoikeus 6 760 k-m²). Sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä ehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)”.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12748
- 7 Hankesuunnitelma
- 8 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



24.05.2022

Asia/14

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Asunto Oy Maunulanmäki

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Maka/Make/MVJ

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Oulunkylän Maunulan alueelta suunnitellun kaavatontin 28220/4 varaamista Lehto Asunnot Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisen omistussuntojen suunnittelua varten.

Oulunkylän Maunulan alueelle osoitteeseen Lampuutilantie 34 ja 36 ollaan laatimassa täydennysrakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta nro 12748. Kaavamuutoksessa tonteille 28220/1 ja 3 on tarkoitus kaavoittaa rakennusalat kolmelle uudelle kerrostalolle omalle tontilleen. Kaavamuutoksen myötä tonteista 28220/1 ja 3 sekä alasta puistoa muodostetaan uudet tontit 28220/4 ja 5. Uusi rakennusoikeus 6 760 k-m² sijoittuu suunnitellulle tontille 28220/4. Tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä aivan Raide-Jokerin pikaraitiotien läheisyydessä.

Tontit 28220/1 ja 3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 25965 Asunto Oy Maunulanmäelle 31.12.2075 saakka. Asun-



to Oy Maunulanmäen nykyinen vuokra-alue käsittää suurimman osan varattavaksi esitetyistä suunnitellusta tontista 28220/4. Asunto Oy Maunulanmäen maanvuokrasopimuksen nro 25965 mukaista vuokra- aluetta tullaan pienentämään siten, että vuokraus kohdistuisi jatkossa vain suunnitellun kaavatontin 28220/5 alueeseen.

Kyseessä on täydennysrakentaminen Asunto Oy Maunulanmäen hallinnoimalle kaupungin vuokratontille. Esitetty varauksensaaja on Asunto Oy Maunulanmäen yhteistyökumppani, jonka kanssa tontin vuokralainen on tehnyt hanke- ja yhteistyösopimuksen vuokra-alueen täydennysrakentamisesta.

Tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Lehto Asunnot Oy (Y-tunnus 0189229-0) ja Asunto Oy Maunulanmäki (Y-tunnus 0221800-3) ovat 27.4.2022 päivätyllä hakemuksella pyytäneet, että Lehto Asunnot Oy:lle varattaisiin suunniteltu kaavatontti 28220/4 kerrostalohankkeen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tonttien 28220/1 ja 3 vuokralainen Asunto Oy Maunulanmäki ja Lehto Asunnot Oy ovat sopineet täydennysrakentamishankkeen toteuttamisesta ja suunnitellun lisärakennusoikeuden luovuttamisesta Lehto Asunnot Oy:lle. Vuokralaisen ja esitetyn varauksensaajan välillä on laadittu täydennysrakentamista koskeva 8.6.2020 allekirjoitettu hanke- ja yhteistyösopimus. Sopimuksessa on sovittu muun ohella rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Asunto Oy Maunulanmäelle.

Suunnitellulle kaavatontille 28220/4 on tarkoitus toteuttaa kolme uutta kerrostaloa.

Hankesuunnitelma liitteenä 7 ja hakemus liitteenä 8.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tonttia esitetään varattavaksi sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemiseksi.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.



Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti eri tyyppiä ja kokoisia asuntoja.

Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaavan muutosehdotus nro	12748
Käyttötarkoitus	Asuin kerrostalojen korttelialue (AK)
Tontti	28220/4
Osoite	<u>Lampuotilantie</u> , Maunulantie
Pinta-ala	7 791 m ²
Rakennusoikeus	6 760 k-m ²

Oulunkylään, Maunulan alueelle osoitteeseen Lampuotilantie 34 ja 36 on alettu laatimaan asemakaavan muutosta nro 12748. Asemakaavan muutoksessa on nykyisille Asunto Oy Maunulanmäen hallinnoimille tonteille (AK) 28220/1 ja 3 sekä lisäksi noin 517 m² suuruiselle alalle puistoa suunniteltu rakennuspaikat kolmelle uudelle kerrostalolle ympäristöön sopivalla tavalla.

Tonteilla 28220/1 ja 3 sijaitsee kolme 1950-luvulla rakennettua kerrostaloa, jotka asemakaavan muutoksen nro 12748 myötä sijoittuvat suunnitellulle kaavatontille (AK) 28220/5. Uuden rakennusoikeuden mukaiset rakennukset sijoittuvat suunnitellulle kaavatontille (AK) 28220/4.

Suunniteltu kaavatontti 28220/4 kuuluu asuin kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 760 k-m² ja pinta-ala noin 7 791 m².

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta liitteenä 6.

Tontin varaaminen



Esittelijä esittää tontin varaamista Lehto Asunnot Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 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.

Tontit 28220/1 ja 3, joista asemakaavan muutoksen nro 12748 myötä muodostetaan kaavatontit 28220/4 ja 5 on pitkäaikaisesti vuokrattu Asunto Oy Maunulanmäelle 31.12.2075 saakka ja kyseessä on tontteihin kohdistuva täydennysrakentaminen.

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

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa alueen asuntotarjonnan määrän lisääntymisen olemassa olevien palveluiden ja Raide-Jokerin pikaraitiotien läheisyydessä.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun 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 noudatettaisiin tonttia 28220/4 koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa



toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

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

Uuden rakennusoikeuden, suunnitellun kaavatontin 28220/4 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.

Asunto Oy Maunulanmäen pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 25965 tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain suunnitellun kaavatontin 28220/5 alueeseen (pinta-ala noin 8 584 m²). Nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 25965 mukainen maanvuokra jatkuu voimassa olevin ehdoin vuokra-ajan loppuun 31.12.2075 saakka.

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

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi

Liitteet



24.05.2022

Asia/14

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12748
- 7 Hankesuunnitelma
- 8 Hakemus

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

Liite 6

Asunto Oy Maunulanmäki

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Maka/Make/MVJ

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Hautala, Kumpula, Tuurala, Haaparinne, Korkeila
Kaupunginkanslia/TASO/Meuronen, Suominen, Toivonen