



12.02.2024

Asia/12

§ 93

Alueen varaaminen T2H Helsinki Oy:lle asuntohankkeen suunnittelu varten (Länsi-Pakila, tontti 34118/1)

HEL 2023-011689 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi T2H Helsinki Oy:lle (Y-tunnus 3146557-2) kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 (pinta-ala noin 2 371 m², asuinrakennusoikeus noin 2 600 k-m² + liikerakentamista noin 260 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

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

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.02.2024

Asia/12

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimia-
la Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

T2H Helsinki Oy (Y-tunnus 3146557-2) on 22.8.2023 päivätyllä tonttiva-
raushakemuksella pyytänyt tontin 34118/1 varaamista Länsi-Pakilasta
nimiinsä sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen
suunnittelua varten.

Kaavatontin 34118/1 vuokralainen Flos Edelweiss Oy ja T2H Helsinki
Oy ovat sopineet purkavan uudisrakentamishankkeen toteuttamisesta
ja suunnitellun rakennusoikeuden luovuttamisesta T2H Helsinki Oy:lle.
Vuokralaisen ja varauksensaajan välillä on laadittu täydennysrakenta-
mista koskeva, 4.4.2022 allekirjoitettu esisopimus. Sopimuksessa on
sovittu muun ohella rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän kor-
vauksen maksamisesta Flos Edelweiss Oy:lle.

Suunnitellulle tontille 34118/1 on tarkoitus toteuttaa kaksi uutta kerros-
taloa.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia
omistusasuntoja.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkans-
lian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta-
ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Tontin asuinrakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa
on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden
asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².



Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

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

Kaupungin asuntopoliittisessa asiantuntijaryhmässä (AM-sihteeristö 12/2021) on todettu, että täydennysrakentamisalueilla on perusteltua soveltaa pääsääntöisesti tavanomaisesta poikkeavia varausehtoja perheasuntojen ja keskipinta-alojen osalta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimustarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavatontille 34118/1 (Pakilantie 69) ollaan laatimassa purkavaa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Kaavamuutoksessa kaavatontille 34118/1 on tarkoitus kaavoittaa kerrostaloasumiseen rakennusoikeutta noin 2 600 k-m² ja liikerakennusoikeutta noin 260 m². Tontilla oleva vanha liikerakennus tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin perustein.

Tontin varaamista T2H Helsinki Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä linjauksia tarkentavien 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 valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontin 34118/1 varaamista Flos Edelweiss Oy:n yhteistyökumppanille T2H Helsinki Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, koska tontti 34118/1, johon kaavamuutoksen myötä mahdollistetaan purkavaa uudisrakentamista, on pitkäaikaisesti vuokrattu Flos Edelweiss Oy:lle 31.12.2046 asti.



Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamishjelmassa edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 % toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivivöhykkeellä ja, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun 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 kehittämisen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista ja, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää myös nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Varattava alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Uuden rakennusoikeuden, suunnitellun kaavatontin 34118/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 hyväksymiä periaatteita. Tontin markkinaarvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Flos Edelweiss Oy:n nykyinen pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 24523 tullaan päättämään, kun uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Täydennysrakentamiskorvaus



12.02.2024

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

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

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi



12.02.2024

Asia/12

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.01.2024 § 7

HEL 2023-011689 T 10 01 01 00

Pakilantie 69

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa T2H Helsinki Oy:lle (Y-tunnus 3146557-2) kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavatontin 34118/1 ja noin 30 m²:n suuruisen osan kiinteistöstä 91-423-1-6 (pinta-ala noin 2 371 m², asuinrakennusoikeus noin 2 600 k-m² + liikerakentamista noin 260 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