



§ 459

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien ja pysäköintitontin varaamiseksi SATO Oyj:lle ja sen tytäryhtiöille asuntohankkeiden suunnittelua varten (Oulunkylä, kaavatontit 28305/10, 28132/1, 28132/2)

HEL 2021-008000 T 10 01 01 00

Maapadontie 3, Kivipadonpolku, Käskynhaltijantie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) varataan Oulunkylästä suunnitellut tontit (AK) 28132/1 ja (AK) 28305/10 asuntohankkeiden ja (LPA) 28132/2 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka seuraavasti:

- Sato-Joustokoti Oy:lle (Y-tunnus 3015548-4) asuntotontti (AK) 28132/1 (pinta-ala 1 209 m², asuinrakennusoikeus 3 800 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 100 k-m²) toteutettavaksi välimuodon asuntuotantona,
- Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) noin 3 036 m² määräala ja siihen kohdistuva noin 4 741 k-m² asuinrakennusoikeus suunnitellusta asuntotontista (AK) 28305/10 (suunnitellun tontin pinta-ala 7 516 m² ja yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus 9 200 k-m²) toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona ja
- Sato-Rakennuttajat Oy:lle (3015551-3) pysäköintitontti (LPA) 28132/2 (pinta-ala 1 487 m²) pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)".

(A1128-1372, A1128-1373, A4128-36)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi



Liitteet

1	Varausalue
2	Sijaintikartta
3	Erityiset varausehdot
4	Yleiset varausehdot
5	Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
6	Nykyinen vuokra-alue
7	Hakemus ja sen päivitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7
Kymp/Maka/Make	Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavatonttien (AK) 28132/1, (AK) 28305/10 ja (LPA) 28132/2 varaamista SATO Oyj:lle ja sen tytäryhtiöille (jatkossa SATO-konserni) välimuodon asuntojen, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ja pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteuttamista varten. Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

Kaupungin ja SATO-konserniin kuuluvan Sato-Asunnot Oy:n välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 9289, joka käsittää suurimman osan kaavatontin 28305/10 alueesta. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2035 saakka. Tälle tontille on kaavamutoksen nro 12445 seurauksena tullut uutta rakennusoikeutta. Mainitun rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää pysäköinnin järjestämistä yhteiseen, alueen



muitakin tontteja palvelevaan pysäköintilaitokseen tontilla (LPA) 28132/2, jonka suunnittelusta ja toteuttamisesta varauksensaaja ottaa samalla vastuun. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen on edellytys alueen muiden tonttien rakentamiselle.

Kaava-alueen tonttien toteutumisen varmistamiseksi SATO-konsernille esitetään varattavaksi mainittu pysäköintitontti, sen viereen sijoittuva asuntotontti ja kaavamutoksella muodostettu uusi rakennusoikeus Sato-Asunnot Oy:n nykyisellä vuokra-alueella.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltavat hankkeet

Sato-Asunnot Oy on vuonna 2016 jättämällään hakemuksella pyytänyt, että sille varattaisiin kaavatontit 28132/1, 2 ja 3 asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakemuksen liitteestä ilmenee myös, että hakijan tarkoituksena on ollut toteuttaa myös kaavamutoksen seurauksena nykyiselle vuokra-alueelle tullut uusi rakennusoikeus. Sitten hakijan kanssa käytyjen neuvotteluiden seurauksena varattaviksi on sovittu tontit (AK) 28132/1 ja (LPA) 28132/2 sekä kaavamutoksella muodostettu uusi asuinrakennusoikeus kaavatontilla (AK) 28305/10, joka sijaitsee lähes kokonaan Sato-Asunnot Oy:n nykyisellä vuokra-alueella. Varauspäätöksen valmistelun viivästyessä mainitut tontit ovat jo siirtyneet alueryhmätyöskentelyn piiriin. SATO Oyj ja sen tytäryhtiöt (Sato-Asunnot Oy, Sato-Joustokoti Oy ja Sato-Rakennuttajat Oy) ovat 2.7.2021 päivittäneet vuonna 2016 jätettyä hakemusta vastaamaan tonttien toteuttamisesta käytyjä neuvotteluita ja nykytilaa.

Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä Helsingin kaupungin kanslian talous- ja suunnitteluosaston asumisyksikön kanssa.

Varattavaksi esitettävä kaavatontin (AK) 28305/10 uusi rakennusoikeus sijaitsee Sato-Asunnot Oy:n nykyisellä vuokra-alueella (nykyinen tontti 28305/2, vuokraustunnus A1128-48), joka on kuvattu liitteessä 6. Vuokra-alueella sijaitsee arava-sääntelystä vapautuneita vuokra-asuntoja. Sato-Asunnot Oy:n nykyinen vuokrasopimus nro 9289 on voimassa 31.12.2035 saakka.

13.12.2018 tuli voimaan ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen Sato-Asunnot Oy:n nykyiselle vuokra-alueelle.

SATO-konserni hakee tontinvarausta kaavatonteille 28305/10, 28132/1 ja 2 sillä perusteella, että se edesauttaa kaavan toteutumista toteuttamalla alueen tontteja yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen. Kuusi-kerroksiseen pysäköintilaitokseen tontilla (LPA) 28132/2 on tarkoitus si-



joittaa asuntotonttien 28305/10, 28132/1 ja 3, 28133/1 ja 28142/4 velvoiteautopaikkoja. Lisäksi SATO-konserni edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen toteuttamalla kaavamuuoksella muodostetun uuden rakennusoikeuden suunnitellulle tontille 28305/10 (täydennysrakentaminen).

Päivitetty ja alkuperäinen hakemus ovat liitteenä 7.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 hyväksynyt ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445. Asemakaavamuuotos on tullut voimaan 13.12.2018.

Tontin nro: 28305/10

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Maapadontie, Kivipadonpolku

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan:
91-28-305-10

Muodostajakiinteistöt: 91-28-305-2, 91-422-5-2

Pinta-ala: 7 516 m²

Rakennusoikeus: 9 200 k-m²

Tontin nro: 28132/1

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Maapadontie, Käskynhaltijantie

Tuleva kiinteistötunnus: 91-28-132-1

Muodostajakiinteistöt: 91-28-305-8, 91-422-5-2

Pinta-ala: 1 209 m²

Rakennusoikeus: 3 900 k-m² (pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 3 800 k-m² ja liike- tai toimistotilaa 100 k-m²)

Tontin nro: 28132/2

Käyttötarkoitus: Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Osoite: Maapadontie, Käskynhaltijantie

Tuleva kiinteistötunnus: 91-28-132-2

Muodostajakiinteistö: 91-422-5-2

Pinta-ala: 1 487 m²

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tonttien varaamista hakijoille päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voi-



daan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista SATO-konsernille voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "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 (AK 28305/10).
- kun tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokoaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai asuntoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntoliittisiä tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Sato-Asunnot Oy:n pitkäaikaisesta maanvuokrasopimusta nro 9289 tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain määräalaan kaavatontista 28305/10. Tämän määräalan sisälle jäävät tontille jo rakennetut neljä kerrostaloa.

Varattavaksi esitettävien kaavatonttien vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisen maanvuokrasopimusten laadinnan yhteydessä. Tontit tullaan luovuttamaan käypään hintaan. Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhykehintamallilla.

Täydennysrakentamiskorvaus



14.09.2021

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seurannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle ja/tai samaan konserniin kuuluvalla.

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

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 6 Nykyinen vuokra-alue
- 7 Hakemus ja sen päivitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kymp/Maka/Make

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti

Tiedoksi



14.09.2021

Asia/29

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho
Kanslia/Karjalainen
Kymp/Maka/Make/Hautala