



15.05.2023

Asia/21

## § 313

### Alueen varaaminen Kiinteistö Oy Auroranlinnalle asuntohankkeen suunnittelua varten (Oulunkylä, tontti 28142/4)

HEL 2023-004051 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varaa Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (Y-tunnus 0689784-0) Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylän) tontin (AK) 28142/4 asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavatontin (AK) 28142/4 (pinta-ala 6 205 m<sup>2</sup>, koko tontin rakennusoikeus 5 700 k-m<sup>2</sup>, josta lisärakennusoikeus 2 200 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista toimintaohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)”.

#### Käsittely

Esteelliset: Jenni Rope

Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 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

##### Otteen liitteet

Postiosoite  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



15.05.2023

Asia/21

Varauksensaaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy Auroranlinna (myöhemmin Auroranlinna) on 14.2.2022 päivätyllä hakemuksella pyytänyt, että sille varattaisiin suunniteltu asuinkerrostalotontti 28142/4 asunohankkeen suunnittelua varten. Kyseessä on Auroranlinnan hallinnoimaan tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Sijaintikartta liitteenä 2.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaavatontin 28142/4 lisärakennusoikeus (2 200 k-m<sup>2</sup>) tulee toteuttaa hallinta- ja rahoitusmuodoltaan sääntelemättöminä vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavan tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelman (AM-ohjelman) mukaista tavoitetta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Tontin 28142/4 lisärakennusoikeuden (2 200 k-m<sup>2</sup>) asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuintoimilaitteina, joissa on keittötilan/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m<sup>2</sup>.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

75 % yksiöistä tulee toteuttaa asuintoimilaitteina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.

Asemakaava ja tonttitiedot

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



<b>Asemakaava ja tonttiedot</b>	
Asemakaava nro	12445
Asemakaava tullut voimaan	13.12.2018
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Kivalterintie 18
Tontin nro	4
Kiinteistötunnus	91-28-142-4
Pinta-ala m <sup>2</sup>	6 205
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	5 700

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 § 396 hyväksynyt Käskynhaltijantien ympäristöön täydennysrakentamisen mahdollistavan asemakaavan nro 12445. Asemakaava on lainvoimainen ja se mahdollistaa nykyisen asuintontin 28142/2 osan liittämisen Käskynhaltijantien katualueeseen sekä viereisen kiinteistön ja puiston osan liittämisen tonttiin siten, että muodostuu uusi tontti 28142/4.

Tontti 28142/4 on kaavoitettu asuinkerrostalotontiksi, jossa asumiseen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 700 k-m<sup>2</sup>. Tontin 28142/4 asuinrakennusoikeudesta on käytetty 3 500 k-m<sup>2</sup>. Täydennysrakentamiseen on osoitettu 2 200 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa myös nykyisten asuinrakennusten korottamisen uuden rakentamisen sijaan. Tontin 28142/4 asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat on osoitettu sijoitettavaksi LPA-tontille 28132/2.

#### Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavin perustein varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Tontti 28142/2, josta asemakaavan muutoksen nro 12455 myötä muodostetaan tontti 28142/4, on pitkäaikaisesti vuokrattu Auroranlinnalle



31.12.2050 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

AM-ohjelmassa edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä. Lisäksi ohjelmassa edellytetään, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

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

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian 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 liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehdoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehdoja, sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)".

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tontti 28142/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 14280 Auroranlinnalle 31.12.2050 asti. Auroranlinnan nykyinen vuokra-alue käsittää suurimman osan varattavasta suunnitellusta tontista 28142/4, jossa sijaitsee kaksi Auroranlinnan omistuksessa olevaa asuinkerrostaloa (3 500 k-m<sup>2</sup>).

Suunniteltu tontti 28142/4 on tarkoitus jakaa kahdeksi eri tontiksi (2 200 k-m<sup>2</sup> ja 3 500 k-m<sup>2</sup>). Tonttiin 28142/2 kohdistuvaa Auroranlinnan nykyistä maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan muun muassa siten, että se kohdistuu alkuperäisen sopimuksen mukaisesti vanhaan asuinrakennusoikeuteen.

Lisärakennusoikeudelle (2 200 k-m<sup>2</sup>) varattava alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti. Lisärakennusoikeuden osalta vuokranmäärityksessä



15.05.2023

Asia/21

noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 hyväksymiä periaatteita.

Lisärakennusoikeuden markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Lisärakennusoikeuden vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen tehdään muutos samaan aikaan, kun täydennysrakentamisoikeuteen kohdistuva uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Mikäli suunniteltua asuinkerrostalotonttia 28142/4 ei jaeta kahdeksi eri tontiksi, tulee nykyiseen vuokrasopimukseen uudisrakentamisen osalta lisättäväksi markkina-arvoinen maanvuokran osuus.

Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen uusi vuokrasopimus AK-tontista on allekirjoitettu.

#### Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä tontti esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 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

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



15.05.2023

Asia/21

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 18.04.2023 § 210

HEL 2023-004051 T 10 01 01 00

Kivalterintie 18

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (Y-tunnus 0689784-0) varataan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylän) asuinkerrostalotontti (AK) 28142/4 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 28142/4 (pinta-ala 6 205 m<sup>2</sup>, koko tontin rakennusoikeus 5 700 k-m<sup>2</sup>, uudiskohteen rakennusoikeus 2 200 k-m<sup>2</sup>)
- 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

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566