



04.04.2022

Asia/8

§ 243

Alueen varaaminen Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankeen suunnittelua ja toteutusta varten (Toukola, tontit 23905/8 ja 10)

HEL 2020-002970 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) Toukolasta asemakaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvät suunnitellut tontit (AK) 23905/8 ja (AK) 23905/10 asuntohankeiden suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2024 saakka seuraavasti:

- Asuntotontti (AK) 23905/8 (pinta-ala noin 1 224 m², asuinrakennusoikeus 1 200 k-m²) varataan toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin.
- Asuntotontti (AK) 23905/10 (pinta-ala noin 2 718 m², asuinrakennusoikeus 3 500 k-m²) varataan toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)”.
- Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos nro 12733 tulee lainvoimaiseksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 5 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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



04.04.2022

Asia/8

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Rakennusliike Lapti Oy ja Asunto Oy Arabianmäki (hakijat) pyytävät 5.3.2020 päivätyllä hakemuksella, että Rakennusliike Lapti Oy:lle varataan Asunto Oy Arabianmäen hallinnassa oleva vuokra-alue täydennysrakentamista varten.

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 mukaiset tontit 23905/8 ja 10 sijaitsevat Asunto Oy Arabianmäen nykyisellä vuokra-alueella (tontti 23905/3, vuokraustunnus A1123-2). Vuokra-alueella sijaitsee vapaarahoitteisia omistusasuntoja kolmessa kerrostalossa ja yhdessä rivitalossa sekä yksikerroksinen liikerakennus vuokra-alueen pohjoisosassa Damaskuksentien varrella. Asunto Oy Arabianmäen nykyinen maanvuokrasopimus nro 8061 on voimassa 31.12.2025 saakka. Kaavamuutoksen tuoma uusi rakennusoikeus tarkoittaisi kahden uuden asuinrakennuksen rakentamista. Toinen uusista asuinrakennuksista on tarkoitus rakentaa vajaakäytössä olevan liikerakennuksen paikalle. Hankeen rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asumisyksikön kanssa.

Asemakaavan muutos, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen Asunto Oy Arabianmäen nykyiselle vuokra-alueelle on tullut vireille hakijoiden aloitteesta. Asunto Oy Arabianmäen ja Rakennusliike Lapti

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Oy:n välillä on täydennysrakentamista koskeva 5.3.2020 allekirjoitettu esisopimus.

Hanke edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriö on 8.5.1966 hyväksynyt asemakaavan nro 5786. Asemakaavan mukaan tontti 23905/3 kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK), sen osoite on Damaskuksentie 4 ja pinta-ala 12 923 m². Rakennusoikeutta tontilla on 4 737 k-m².

Tonttia (AK) 23905/3 koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12733 on vireillä. Kaupunkiympäristölautakunta on 25.1.2022 § 36 esittänyt kaupunginhallitukselle 18.1.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvät seuraavat suunnitellut tontit:

Tontin nro: 23905/8

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Damaskuksentie

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan: 91-23-305-8

Muodostajakiinteistö: 91-23-905-3

Pinta-ala: noin 1 224 m²

Rakennusoikeus: 1 200 k-m²

Tontin nro: 23905/10

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Damaskuksentie

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan: 91-23-905-10

Muodostajakiinteistöt: 91-23-905-3

Pinta-ala: noin 2 718 m²

Rakennusoikeus: 3 500 k-m²

Tonttien varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.



Soveltamisohjeen kohdan 2.5 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.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun ja kaupunginkanslian asuminen-yksikön sekä aluerakentaminen-yksikön kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Lisäksi varaus täyttää asuntonttien suoravarukselle asetetut edellytykset sekä kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit on tarkoitus luovuttaa myöhemmin varauksensaajalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien asuntonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Asunto Oy Arabianmäen pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 8061 tullaan muuttamaan muun muassa siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain myöhemmin hyväksyttävän asemakaavamuutoksen nro 12733 mukaisen suunnitellun tontin 23905/9 alueeseen. Vuokra-alueita pienennetään siten, että vuokra-alueen pinta-ala jää noin 8 980 m². Vuokra-alueelle sijoittuu tontille jo rakennetut asuinrakennukset. Muutokset maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Varattavaksi esitettävien tonttien vuokrausperiaatteita koskeva esitys on omana asiana diaarinumerolla HEL 2022-002665 tällä samalla kaupunginhallituksen esityslistalla.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamuutoksesta seuraava tontin lisääntyvä rakennusoikeus esitetään varattavaksi vuokralaisen valitsemalle kumppanille, joka maksaa korvausta vuokralaiselle.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö



04.04.2022

Asia/8

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 5 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot

Oheismateriaali

- 1 Hakemus 5.3.2020
- 2 Hakemus 5.3.2020, liite, viitesuunnitelma
- 3 Hakemus 5.3.2020, liite, raportti
- 4 Hakemus 5.3.2020, liite, esisopimus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



04.04.2022

Asia/8

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 147

HEL 2020-002970 T 10 01 01 00

Damaskuksentie 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Raken-
nusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) varataan Toukolasta ase-
makaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvät suunnitellut tontit
(AK) 23905/8 ja (AK) 23905/10 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteu-
tusta varten 31.12.2024 saakka seuraavasti:

- asuntotontti (AK) 23905/8 (pinta-ala noin 1 224 m², asuinrakennu-
soikeus 1 200 k-m²) toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona
Hitas II -ehdoin ja
- asuntotontti (AK) 23905/10 (pinta-ala noin 2 718 m², asuinrakennu-
soikeus 3 500 k-m²) toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja säänte-
lemättömänä omistusasuntotuotantona.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja,
liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaista ohjetta
”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat
puut (15.10.2021)”.
- Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos nro
12733 tulee lainvoimaiseksi.

(A1123-572)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi