



## § 296

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien (AK/s) varaamiseksi Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Malmi, Pihlajamäki, tontit 38024/7 ja 8)

HEL 2022-005215 T 10 01 01 00

Rapakivenkuja 2

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) suunnitellut kaavatontit 38024/7 ja 8 seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää suunnitellut kaavatontit (AK/s) 38024/7 (rakennusoikeus 1 180 k-m<sup>2</sup>) ja 38024/8 (rakennusoikeus 1 800 k-m<sup>2</sup>).
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja, sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavaehdotuksesta
- 7 Hakemus
- 8 Hankeluonnos

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



**Ote**

Lehto Asunnot Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Asunto Oy Rapakivenkuja 2

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 3

**Esitusehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Malmin Pihlajamäen alueelta suunniteltujen kaavatonttien (AK/s) 38024/7 ja 8 varaamista Lehto Asunnot Oy:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Malmin Pihlajamäkeen osoitteeseen Rapakivenkuja 2 ollaan laatimassa täydennysrakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta nro 12722. Kaavamuutoksessa tontille 38024/1 on tarkoitus kaavoittaa rakennusalat kahdelle uudelle asuinkerrostalolle (AK/s) omille tonteilleen. Kaavamuutoksen myötä tontista 38024/1 muodostetaan uudet tontit 38024/6, 7 ja 8. Tontin 38024/1 vuokralainen Asunto Oy Rapakivenkuja 2 ja Lehto Asunnot Oy ovat tehneet hanke- ja yhteistyösopimuksen kaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakennusoikeuden toteuttamisesta.

Tontti 38024/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 7952 Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2025. Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n maanvuokrasopimuksen nro



7952 mukaista vuokra-aluetta tullaan pienentämään siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain suunniteltuun kaavatonttiin 38024/6.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Lehto Asunnot Oy (Y-tunnus 0189229-0) ja Asunto Oy Rapakivenkuja 2 (Y-tunnus 0234263-7) pyytävät 11.3.2022 päivätyssä hakemuksessa hanke- ja yhteistyösopimuksensa perusteella suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 varaamista Lehto Asunnot Oy:n nimiin kerrostalohankkeen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tontin 38024/1 vuokralainen Asunto Oy Rapakivenkuja 2 ja Lehto Asunnot Oy ovat sopineet täydennysrakentamishankkeen toteuttamisesta. Osapuolet ovat 2.7.2019 allekirjoitetulla hanke- ja yhteistyösopimuksella sopineet tontin 38024/1 suunnitellun lisärakennusoikeuden luovuttamisesta Lehto Asunnot Oy:n hallintaan. Sopimuksessa on sovittu rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle.

Suunnitelluille kaavatonteille 38024/7 ja 8 on tarkoitus toteuttaa kaksi 4-kerroksista puurakenteista kerrostaloa tilaelementtitekniikalla säilyttäen alueen identiteettiä sekä huomioiden modernistisen arkkitehtuurin lainalaisuudet, kuten selkeälinjaisuuden.

Hakemus on liitteenä 7 ja hankeluonnos liitteenä 8.

### Hallinta- ja rahoitusmuoto

Suunniteltuja kaavatontteja 38024/7 ja 8 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-m<sup>2</sup>. Tai vaihtoehtoisesti asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), jolloin näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m<sup>2</sup>.



Puurakenteisten moduulien johdosta yksiöiden pinta-alaksi hyväksytään alle 30 h-m<sup>2</sup>, siten että yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 28 h-m<sup>2</sup>.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Molemmissa rakennuksissa tulee olla monipuolisesti eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Malmin Pihlajamäkeen, osoitteeseen Rapakivenkuja 2, on alettu laatimaan asemakaavan muutosta nro 12722. Asemakaavan muutos koskee tonttia 38024/1. Kaavoitus on kaavaehdotusvaiheessa. Uutta asuinkerrosalaa on suunniteltu yhteensä 2 980 k-m<sup>2</sup>.

Nykyistä asuinkerrostalotonttia 38024/1 on suunniteltu täydennettäväksi kahdella uudisrakennuksella kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Uusille kerrostaloille muodostetaan omat tontit. Pihatoiminnot, pysäköinti ja yhteis- ja aputilat voidaan järjestää tonteilla yhteisjärjestelyin.

Tontilla 38024/1 sijaitsee kaksi vuonna 1964 valmistunutta kerrostaloa. Rakennukset ovat rakennustaiteellisesti arvokkaita ja ne on suojeltu sr-2-merkinnällä. Olemassa olevat rakennukset sijoittuvat asemakaavan muutoksessa nro 12722 suunnitellulle kaavatontille 38024/6. Uudet rakennukset sijoittuvat suunnitelluille kaavatonteille 38024/7 ja 8. Suunnitellun kaavatontin 7 rakennusoikeus on 1 180 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellun kaavatontin 8 rakennusoikeus on 1 800 k-m<sup>2</sup>.

Tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on osa asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluekokonaisuutta (AK/s).

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Asunto Oy Rapakivenkuja 2 ja Rakennusyhtiö Lehto Group Oy.

Sijaintikartta liitteenä 2 ja ote asemakaavaehdotuksesta nro 12722 liitteenä 6.

#### Tonttien varaaminen

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

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin



varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arviotavain perustein.

Tonttien varaamista Lehto Asunnot Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) 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 ja/tai tämän valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontti 38024/1, josta kaavamuutoksen nro 12722 myötä muodostetaan kaavatontit 38024/6, 7 ja 8, on pitkäaikaisesti vuokrattu Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle 31.12.2025 asti ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

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

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa Pihlajamäen asuntotarjonnan lisääntymisen olemassa olevien Pihlajamäen ja Pukinmäen palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Uudet asukkaat lisäävät nykyisten palveluiden käyttöä ja edesauttavat palvelutason säilyttämisessä tai parantamisessa. Säätelämätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto sopii alueelle hyvin.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalvelun 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 tontteja 38024/7 ja 8 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 aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Uuden rakennusoikeuden, suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 tai niistä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tonttien vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Nykyistä tonttiin 38024/1 kohdistuvaa Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain suunnitellun kaavatontin 38024/6 mukaiseen alueeseen. Nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 7952 mukainen vuokra jatkuu ennallaan alkuperäisen vuokra-ajan loppuun 31.12.2025 saakka.

## Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n yhteistyökumppanille Lehto Asunnot Oy:lle.

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot



10.05.2022

- |   |   |
|---|---|
| 5 | Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021) |
| 6 | Ote asemakaavaehdotuksesta  |
| 7 | Hakemus   |
| 8 | Hankeluonnos  |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Lehto Asunnot Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Asunto Oy Rapakivenkuja 2

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 3

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kaupunginkanslia/Taso/Meuronen, Tanner  
Kymp/Maka/Make/Haaparinne, Korkeila, Pirttilä, Pasuri, Tuurala, Kumpula, Santos  
Kymp/Maka/Aska/Mutanen