



09.03.2020

Asia/14

§ 173

Tontin varaaminen Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45127/4)

HEL 2019-013538 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) Vartiokylästä tontin 45127/4 (AK) asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitteen 1 mukainen alue.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Varaushakemus
- 7 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



09.03.2020

Asia/14

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Lehto Asunnot Oy pyytää 29.4.2019 päivätyllä hakemuksella, että sille varataan tontti 45127/4 asuinkerrostalohankkeen suunnittelua varten.

Tontti 45127/4 sekä 45127/5 (vuokraushetkellä ollut yhteinen tontti 45127/2) on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto Oy Tuulimyllyntie 3:lle maanvuokrasopimuksella nro 8194. Vuokra-alueella on kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa, jotka sijaitsevat tontilla 45127/5. Tontilla 45127/4 sijaitsee edellä mainittujen asuinkerrostalojen pysäköintialue.

Lehto Asunnot Oy on tehnyt hanke- ja yhteistyösopimuksen tontin vuokralaisen Asunto Oy Tuulimyllyntie 3:n kanssa.

Lehto Asunnot Oy:n tarkoituksena on suunnitella ja toteuttaa varattavaksi esitettävälle tontille 45127/4 asuinkerrostalohanke, johon tulisi yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Asuntojen lukumäärä olisi tämänhetkisten suunnitelmien mukaan noin 75 asuntoa.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Hakemus on liitteenä 6.

Asemakaava- ja tonttitiedot

	Tontti 4
Asemakaava muutos nro	12367
Asemakaava tullut voimaan	1.7.2016
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Tuulimyllyntie 3a
Tontin nro	45127/4
Kiinteistötunnus	91-45-127-4
Pinta-ala m ²	3 124
Rakennusoikeus k-m ²	4 800

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2016, 131 § hyväksynyt Tuulimyllyntie 3:n asemakaavan muutoksen nro 12367. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 1.7.2016.

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla 45127/4 sijaitsee asuinkerrostalon (AK) mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerrostalukumäärä on 6. Ylimmän kerrostason yläpuolelle voi rakentaa kaikilta sivuilta sisäänvedetyn ullakkokerroksen asukkaiden yhteistiloja ja talotekniikkaa varten.



Kaavassa on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat täydennysrakentamishankkeen osalta tontin 45127/4 pihalle ja Asunto Oy Tuulimylytie 3:n autopaikat tontille 45127/5.

Lehto Asunnot Oy:n ja Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tämänhetkisten suunnitelmien mukaan suurin osa täydennysrakentamisen edellyttämistä autopaikoista sijoitetaan omalle tontille 45127/4 ja loput autopaikat vuokrataan tontin 45127/5 pihalta. Nykyiset Asunto Oy Tuulimylytie 3:n tontilla 45127/4 olevat autopaikat ovat sijoitettavissa verrattain pienin uudelleenjärjestelyin tontille 45127/5. Lehto Asunnot Oy:n ja Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tarkoituksena on sopia yhteiskäyttöautojärjestelystä.

Ote asemakaavasta on liitteenä 7.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Linjauksia täydentävien soveltamisohjeiden 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 varaaminen Lehto Asunnot Oy:lle on perusteltua, sillä tontit 45127/4 ja 45127/5 on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto Oy Tuulimylyntie 3:lle ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa Myllypuron asuntotarjonnan lisääntymisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Alueelle tulevat uudet asukkaat lisäävät nykyisten palveluiden käyttöä ja edesauttavat nykyisen palvelutason säilyttämistä.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita sekä kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti on tarkoitus luovuttaa hakijalle myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.



09.03.2020

Asia/14

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seurannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Tuulimylyntie 3: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

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Varaushakemus
- 7 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.02.2020 § 86



HEL 2019-013538 T 10 01 01 00

Tuulimylyntie 3a

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) varataan Vartiokylästä tontti asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää asuntotontin (AK) 45127/4 (pinta-ala 3 124 m², rakennusoikeus 4 800 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (25.5.2018)".

(A1145-922)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi