



§ 85

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinrakennustontin 29266/1 varaamiseksi Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten (Haaga, Etelä-Haaga, AK-tontti 29266/1)

HEL 2023-011091 T 10 01 01 00

Kauppalantie 11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle (Y-tunnus 3403436-4) Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) asuinrakennustontin (AK-1) 29266/1 vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK-1) 29266/1 (pinta-ala 2 132 m, tontin rakennusoikeus 4 820 k-m²).
- 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

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

2

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti



Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Haagasta tontin 29266/1 varaamista Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle (Y-tunnus 3403436-4) vanhusten palveluasuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Tontti 29018/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8222 Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 asti. Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:n nykyinen vuokra-alue käsittää suurimman osan varattavaksi esitetystä suunnitellusta tontista 29266/1, jolla sijaitsee Folkhälsanin omistuksessa oleva vanhusten palvelutalo.

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (Y-tunnus 0202471-9) on myynyt 22.12.2023 vuokraoikeutensa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga -nimiselle yhtiölle, jolle tontti esitetään varattavaksi. Vuokraoikeuden siirtoa ei ole vielä rekisteröity.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (Y-tunnus 0202471-9) on 17.8.2023 päivätyllä hakemuksella pyytänyt, että Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle varattaisiin täydennysrakentamiseen mahdollistava asuinkerrostalotontti 29266/1 vapaarahoitteisen vanhusten palvelutalohankkeen suunnittelua varten. Uudessa vanhusten palvelutalossa olisi noin 100 asukkaalle paikka.

Tontti 29018/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8222 Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 saakka. Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr (Y-tunnus 0202471-9) on myynyt 22.12.2023 vuokraoikeutensa Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga -nimiselle yhtiölle, jolle tontti esitetään varattavaksi. Vuokraoikeuden siirtoa ei ole vielä rekisteröity.



Sijaintikartta on liitteenä 2.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 29266/1 esitetään toteutettaviksi sääntelemättömiä vapaara-
hoitteisia vanhusten palveluasumiseen suunnattuja vuokra-asuntoja.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkans-
lian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta-
ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Asemakaava- ja tonttiedot

Asemakaava- ja tonttiedot	
Asemakaava nro	12638
Asemakaava tullut voimaan	9.12.2022
Käyttötarkoitus	AK-1 Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa ainoastaan erityisasumista
Osoite	Kauppalantie 11
Tontin nro	1
Kiinteistötunnus	91-29-266-1
Pinta-ala m ²	2 132
Rakennusoikeus k-m ²	4 820

Tontille 29266/1 on laadittu uudisrakentamisen / täydennysrakentami-
sen mahdollistava asemakaava nro 12638. Asemakaava mahdollistaa
uuden ja suuremman vanhusten palvelutalon rakentamisen. Kaava-
muutoksessa tontti 29018/2 on kaavoitettu asuinrakennustontiksi, jossa
erityisasumiseen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 820 k-m².
Asemakaava on lainvoimainen.

Nykyisestä tontista 29018/2 on liitetty pieni osa puistoon ja viereisestä
puistosta on liitetty osa tonttiin, jolloin muodostuu uusi asuinrakennus-
tontti 29266/1.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 3 000 k-m². Nykyinen 1960-luvulla ra-
kennettu vanhusten palvelurakennus puretaan uuden rakennuksen tiel-
tä. Uusi vanhusten palvelutalo tarjoaa noin 100 vanhukselle paikan.
Asukasmäärän lisäys on noin 50 asukasta.



Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin (AK-1) 29266/1 varaamista Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Haga nimiselle yhtiölle päätösesityksen mukaisesti.

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 29018/2, josta asemakaavan muutoksen nro 12638 myötä muodostetaan tontti 29266/1, on pitkäaikaisesti vuokrattu Stiftelsen Trygga Åldringsbostäder sr:lle 31.12.2025 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke lisää alueen vanhusten palveluasuntotarjonnan määrää.

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 liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja 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

Nyt varattavaksi esitettävä tontti 29266/1 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.



Tonttiin 29018/2 kohdistuva maanvuokrasopimus tullaan päättämään ja uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus tullaan laatimaan suunnitellulle tontille 29266/1 tai siitä muodostettaville tonteille.

Tontin 29266/1 vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

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

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen takia täydennysrakentamiskorvausta, sillä tontti esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle Fastighets Ab Folkhälsanhuset i Hagalle.

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

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(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)

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus
- 2 Kauppakirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



2

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit