



06.06.2022

Asia/11

## § 429

### Alueen varaaminen Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Malmi, Pihlajamäki kaavatontit 38024/7 ja 8)

HEL 2022-005215 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) alueen Malmin Pihlajamäestä asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, sisältäen 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 ja liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

#### 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 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

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

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



## Hakemus ja hankkeen kuvaus

Lehto Asunnot Oy ja Asunto Oy Rapakivenkuja 2 pyytävät 11.3.2022 päivätyllä hakemuksella hanke- ja yhteistyösopimukseensa perustuen suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 varaamista Lehto Asunnot Oy:n nimiin kerrostalohankkeen ja sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Alueen 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 tontille 38024/1 suunnitellun lisärakennusoikeuden luovuttamisesta Lehto Asunnot Oy:n hallintaan. Sopimuksessa on sovittu rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Asunto Oy Rapakivenkuja 2:lle.

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

Hakemus on liitteenä 7. Hankeluonnos on liitteenä 8.

## Hallinta- ja rahoitusmuoto

Suunnitellut kaavatontit 38024/7 ja 8 varataan sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelemista varten.

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

Tontille 38024/1, osoite Rapakivenkuja 2, on vireillä asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkiympäristölautakunta on 24.5.2022 § 319 esittänyt kaupunginhallitukselle Pihlajamäen Rapakivenkuja 2, tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12722) hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyistä asuinkerrostalotonttia 38024/1 on suunniteltu täydennettäväksi kahdella uudisrakennuksella kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Uusille kerrostaloille muodostetaan omat tontit (38024/7 ja 8). Pihatoiminnot, pysäköinti sekä 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>. Yhteensä uutta asuinkerrosalaa on suunniteltu 2 980 k-m<sup>2</sup>.

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

Asunto Oy Rapakivenkuja 2 ja Rakennusyhtiö Lehto Asunnot Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Ote asemakaavaehdotuksesta nro 12722 liitteenä 6.

## Tonttien varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin perustein.

Tonttien varaamista Lehto Asunnot Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä linjausta täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5. "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuk-



sen 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 osaltaan palvelutason säilyttämisessä tai sen parantamisessa.

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

## Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan 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".

## Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti on tarkoitus luovuttaa myöhemmin vuokraamalla ne pitkäaikaisesti kaupunginhallituksen (1.4.2019 § 220) hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Uuden rakennusoikeuden, suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 tai niistä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 hyväksymiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita. Tonttien markki-



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

Tonttiin 38024/1 kohdistuvaa Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksesta 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, joka maksaa korvauksen asunto-osakeyhtiölle.

### Toimivalta

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

### 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 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

### Tiedoksi

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



06.06.2022

Asia/11

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -  
palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.05.2022 § 296

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 kaadetavat puut” (15.10.2021).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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