



§ 430

Alueen varaaminen Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Oulunkylä, Maunula kaavatontti 28220/4)

HEL 2022-005938 T 10 01 01 00

Päätös

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

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue, sisältäen suunnitellun kaavatontin (AK) 28220/4 (pinta-ala noin 7 791 m², asuinrakennusoikeus 6 760 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä ehtoja, 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 ehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12748
- 7 Hankesuunnitelma
- 8 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



06.06.2022

Asia/12

täntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Kaupunkiympäristön toimiala
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Lehto Asunnot Oy ja Asunto Oy Maunulanmäki pyytävät 27.4.2022 päivätyllä hakemuksella, että Lehto Asunnot Oy:lle varataan suunniteltu kaavatontti 28220/4 kerrostalohankkeen ja sääntelemättömien vapaa-rahoitteisen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tonttien 28220/1 ja 3 vuokralainen Asunto Oy Maunulanmäki ja Lehto-Asunnot Oy ovat sopineet täydennysrakentamishankkeen toteuttamisesta ja suunnitellun lisärakennusoikeuden luovuttamisesta Lehto Asunnot Oy:lle. Asunto Oy Maunulanmäki ja Lehto-Asunnot Oy ovat sopineet täydennysrakentamista koskevasta hanke- ja yhteistyösopimuksesta, joka on allekirjoitettu 8.6.2020. Sopimuksessa on sovittu muun ohella rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Asunto Oy Maunulanmäelle.

Suunnitellulle kaavatontille 28220/4 on tarkoitus toteuttaa kolme uutta kerrostaloa.

Hankesuunnitelma on liitteenä 7. Hakemus on liitteenä 8.



Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontti varataan 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-m². Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaavan muutosehdotus nro	12748
Käyttötarkoitus	Asuin kerrostalojen korttelialue (AK)
Tontti	28220/4
Osoite	Lampuotilantie, Maunulantie
Pinta-ala	7 791 m ²
Rakennusoikeus	6 760 k-m ²

Alueelle, osoitteeseen Lampuotilantie 34 ja 36 on vireillä asemakaavan muutosehdotus. Kaupunkiympäristölautakunta on 29.3.2022 § 195 esittänyt kaupunginhallitukselle Lampuotilantie 34 ja 36, tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12748) hyväksymistä. Asemakaavan muutoksessa on nykyisille Asunto Oy Maunulanmäen hallinnoimille tonteille (AK) 28220/1 ja 3 sekä lisäksi noin 517 m² suuruiselle alalle puistoa suunniteltu rakennuspaikat kolmelle uudelle kerrostalolle ympäristöön sopivalla tavalla.

Tonteilla 28220/1 ja 3 sijaitsee kolme 1950-luvulla rakennettua kerrostaloa, jotka asemakaavan muutoksen myötä sijoittuvat suunnitellulle



kaavatontille (AK) 28220/5. Uuden rakennusoikeuden mukaiset rakennukset sijoittuvat suunnitellulle kaavatontille (AK) 28220/4.

Suunniteltu kaavatontti 28220/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 6 760 k-m² ja pinta-ala noin 7 791 m².

Sijaintikartta on liitteenä 2. Ote asemakaavaehdotuksesta nro 12748 liitteenä 6.

Tontin 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 maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontit 28220/1 ja 3, joista asemakaavan muutoksen nro 12748 myötä muodostetaan kaavatontit 28220/4 ja 5 on pitkäaikaisesti vuokrattu Asunto Oy Maunulanmäelle 31.12.2075 saakka ja kyseessä on tontteihin kohdistuva täydennysrakentaminen.

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

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa alueen asuntotarjonnan määrän lisääntymisen olemassa olevien palveluiden ja Raide-Jokerin pikaraitiotien läheisyydessä.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslian aluerakentaminen - yksikön kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Lisäksi varaus täyttää asuntotonttien suoravaraukselle asetetut edellytykset sekä kaupungin kyseiselle alueelle



asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan tonttia 28220/4 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 se pitkäaikaisesti kaupunginhallituksen (1.4.2019 § 220) hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Uuden rakennusoikeuden, suunnitellun kaavatontin 28220/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 hyväksymiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Asunto Oy Maunulanmäen pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain suunnitellun kaavatontin 28220/5 alueeseen (pinta-ala noin 8 584 m²). Nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 25965 mukainen maanvuokra jatkuu voimassa olevin ehdoin vuokra-ajan loppuun 31.12.2075 saakka.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä asemakaavan muutoksen myötä lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Maunulanmäen 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 rakentamiseen.

Esittelijä



06.06.2022

Asia/12

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12748
- 7 Hankesuunnitelma
- 8 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

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



Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristötoimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu