



10.08.2020

Asia/9

## § 414

### Asuntotontin varaaminen vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, tontti 28231/37)

HEL 2020-006255 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi \*\*\*\*\* (hakijat) Oulunkylästä kaavatontin (AK) 28231/37 asuntohankkeen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)".

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset\_varausehdot\_29052020
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 6 Nykyinen vuokra-alue
- 7 Ote asemakaavasta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaajat

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

#### 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

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



10.08.2020

Asia/9

Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017, 283 § hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420, joka on tullut voimaan 6.11.2019. Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi porrastuvan asuinkerrostalon rakentamisen kaavatontille. Kaavamuutos on valmisteltu hakijoiden viitesuunnitelmien pohjalta. Osa varattavaksi esitettävän kaavatontin alueesta on tällä hetkellä vuokrattuna hakijoille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja kaavatontin nykyinen käyttö

Hakijat pyytävät 16.3.2020 päivätyllä hakemuksella, että heille varataan kaavatontti 28231/37 asuinkerrostalohankkeen suunnittelua varten.

Osa varattavaksi esitettävän kaavatontin alueesta (aiemman asemakaavan nro 9423 mukainen suunniteltu tontti 28231/1, pinta-ala 1 566m<sup>2</sup>) on tällä hetkellä vuokrattuna hakijoille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka maanvuokrasopimuksella nro 18805.

Vuokra-alueella sijaitsee asuin- ja liikerakennus, joka toimii tällä hetkellä mm. vuokrattavana juhlatilana. Rakennus on valmistunut vuonna 1940 ja siinä on toiminut Pirkkolan Elannon myymälä vuoteen 1994. Rakennus on tarkoitus purkaa.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Kartta vuokra-alueesta on liitteenä 6. Hakemus on oheismateriaalissa.

### Rahoitus- ja hallintamuoto

Kaavatontin hallinta- ja rahoitusmuodoksi tulee vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja. Varausalueella Maunulan ala-asteen koulupiirin nykyinen hallintamuotojakauma on vuokra-



asuntopainotteinen. Alueen asunnoista on valtion korkotukemia vuokra-asuntoja noin 43 % ja muita vuokra-asuntoja noin 15 %. Tuleva kaavatontin hallintamuoto monipuolistaa hallintamuotojakaumaa AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017, 283 § hyväksynyt Maunulan, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420. Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on 5.10.2018 antamallaan päätöksellä kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen kaavatontin 28231/37 sekä Pirjonaukion osalta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut osittain voimaan 7.12.2018 (khs 26.11.2018, 772 §). Kokonaan se tuli voimaan 6.11.2019 korkeimman hallinto-oikeuden annettua 4.11.2019 päätöksensä, jolla korkein hallinto-oikeus kumosi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen.

Varattavaksi esitettävä kaavatontti muodostuu tontista 28231/1 sekä katualueesta tontin pohjois- ja itäpuolella. Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa puikkomaisen asuinrakennuksen toteuttamisen kaavatontille. Rakennuksen kerrosluku porrastuu kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi. Rakennusosalalle osoitettu asuntokerrosalan enimmäismäärä on 1 820 k-m<sup>2</sup>. Katuaukion puoleiseen päätyyn tulee varata liike- ja toimistotilaa vähintään 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennus toimii visuaalisena päätteenä Pirjontielle ja rajaa uudelleen muotoiltua katuaukiota. Katuaukio muodostuu, kun Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä.

Tontin pysäköintipaikat on kaavassa sijoitettu rakennuksen luoteispuolelle. Tontin länsirajalle on kaavassa osoitettu aluevaraus maanalaisia johtoja varten.

Ote asemakaavasta on liitteenä 7.

#### Hankkeen toteuttava taho ja varausehdot

Hakijat ovat täydentäneet hakemustaan tarkentaen, että hakijoiden tarkoituksena on etsiä kumppani (rakennusliike), joka suunnittelisi ja toteuttaisi kaavatontille asuinkerrostalohankkeen hakijoiden asemakaavamuutosvaiheessa laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.

Varausehtojen mukaan hakijoiden ja asuntohankkeen toteuttavan kumppanin tulee laatia keskinäinen sopimus rakennusoikeuden luovuttamisesta ja hankkeen toteuttamisesta alustavien suunnitelmien mukaisena. Mainittu sopimus tulee esittää varausaikana kaupungille.



Lisäksi hakijoiden tulee hyväksyttää asuntohankkeen toteuttamisesta vastaava kumppani kaupungilla. Hakijat ovat velvollisia esittämään selvityksen kumppanista kaupungille vuoden 2020 loppuun mennessä.

Tarkoituksena on, että hakijat eivät jää osaksi asuinkerrostalohanketta, vaan luovuttavat sen kokonaisuudessaan kumppanin toteutettavaksi. Asuinkerrostalohankkeen toteuttamisesta vastaavan kumppanin tulee hyväksyttää asuinkerrostalohanketta koskevat tarkemmat suunnitelmat kaupungilla.

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.5.2020, § 306 esittänyt kaupunginhallitukselle tontin varaamista. Kaupunkiympäristölautakunta on asian käsittelyn yhteydessä hyväksynyt yksimielisesti vastaehdotuksen, jonka mukaan lautakunta päättää hyväksyä varauksen sillä tarkennuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m2vuosi). Tätä koskeva ehto on lisätty yleisiin varausehtoihin 29.5.2020 (liite 4).

#### Tontin varaaminen

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 arvioitavin perustein.

Tontin suoravaraus hakijoille on perusteltua, sillä edellä mainitun soveltamisohjeen 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 yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon, edellyttäen muun ohella, että kaupungin kyseiselle alueelle antamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät. Osa kaavatontista on pitkäaikaisesti vuokrattuna hakijoille 31.12.2040 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen, jonka tulee toteuttaa hakijoiden kumppani.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke lisää julkisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvaa asuntorakentamista alueelle. Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen -yksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalveluiden kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut vaatimukset se-



10.08.2020

Asia/9

kä kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen ja maanvuokrasopimuksen päättäminen

Kaavatontti tarkoitus luovuttaa myöhemmin hakijoiden yhteistyökumppanin perustamalle yhtiölle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tonttiin kohdistuva hakijoiden pitkäaikainen maanvuokrasopimus tulee päättää ennenaikaisesti ennen asuntohankkeen toteuttamista.

#### Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seurannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisille vuokralaisille, jotka etsivät asuntohankkeen toteuttamisesta vastaavan tahon.

#### 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 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot\_29052020
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 6 Nykyinen vuokra-alue
- 7 Ote asemakaavasta

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus

#### Muutoksenhaku



10.08.2020

Asia/9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.05.2020 § 306

HEL 2020-006255 T 10 01 01 00

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että \*\*\*\*\* varataan Oulunkylästä kaavatontti \*\*\*\*\* asuntohankkeen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sijaintikartta on liitteessä 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)".

(A1128-1350)

Lautakunta päätti hyväksyä varauksen sillä tarkennuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m2vuosi).

## Käsittely

### 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

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



10.08.2020

Asia/9

26.05.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta päätti hyväksyä varauksen sillä tarkennuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

Kannattaja: Tuomas Rantanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

19.05.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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