



16.02.2021

Asia/6

## § 71

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Vuorensyrjän palvelutalon tontin varaamiseksi Avain Yhtiöt Oy:lle, Jakomäki

HEL 2021-001518 T 10 01 01 00

Vuorensyrjä 7

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle tonttien 41200/15 ja 19 varaamista Avain Yhtiöt Oy:lle (y-tunnus 2308788-2) asuntohankkeen ja pysäköintilaitoksen kehittämistä ja hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 8 715 m<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- |   |             |
|---|-------------|
| 1 | Varausalue  |
| 2 | Varausehdot |

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Avain Yhtiöt Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-



16.02.2021

Asia/6

töönpano

Liite 1

Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Avain Yhtiöt Oy on ollut tontin 41200/17 varauksensaajana osana Jakomäen keskustan kehittämistä koskevan kilpailumenettelyn voittanutta ryhmittymää. Kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan tilapalveluiden toiveesta kaupunki on neuvotellut varauksen päättämisestä tontin 41200/17 osalta, jotta tontille voitaisiin toteuttaa uusi palvelutalo. Varauksesta luopumista on esitetty ehdolla, että Avain Yhtiöt Oy:lle esitetään varausta vanhalta palvelutalolta vapautuvalle tontille 41200/19. Lisäksi esitetään varattavaksi pysäköintitontti 41200/15.

## Esittelijän perustelut

Jakomäen keskustan kehittäminen

Helsingin kaupunki on järjestänyt hankintalain mukaisen neuvottelumenettelyn Jakomäen keskiosan kehittämiseksi sekä alueen yleissuunnittelua ja palvelurakennusta koskevaa julkista hankintaa varten vuonna 2016. Hankkeen tarkoituksena on ollut viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus-, laajennus- tai uudisrakennushankkeella sekä asuntojen rakentamien vanhoilta rakennuksilta vapautuville tonteille.

Menettelyyn osallistuneet tarjoajat ovat antaneet lopulliset laatu- ja palkkiotarjouksensa kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen ja kehitystyöpajojen jälkeen. Tarjouspyynnössä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti eniten pisteitä sai tarjoajaryhmittymä NCC – Optiplan. Kehittämishanketta koskevat alueet on varattu NCC:lle ja Optiplanille kiinteistölautakunnan päätöksellä 16.6.2016 (282 §). Asemakaavoituksen edetessä suunnitelmamuutosten johdosta varausaluetta on tarkennettu kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 26.9.2017 (121 §).

NCC ja Optilan ovat pyytäneet 1.1.2018 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki hyväksyisi niiden yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n ja Avain Yhtiöt Oy:n. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on hyväksynyt mainitut tahot yhteistyökumppaneiksi päätöksellään 6.3.2018 (64 §). Hankkeen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12495 on saanut lainvoiman 24.10.2018.

Vuorensyrjän palvelutalo



16.02.2021

Asia/6

Kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan hallinto- ja tukipalveluiden tila- palvelut on lähestynyt Maankäytön kehittämisen ja tontti- palvelun tontti-yksikköä keväällä 2020 selvittääkseen, löytyisikö Jakomäen keskustasta tilaa uuden palvelutalon toteuttamiselle. Varattavaksi esitettävällä tontilla 41200/19 sijaitsevan, noin 30 vuotta vanha Vuorensyrjän palvelutalon on todettu olevan laajan peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi rakennuksen on todettu olevan toiminnallisesti ja teknisesti vanhentunut vastatakseen nykyajan palvelutarpeisiin. Rakennuksen laaja peruskorjaus edellyttäisi palvelutalon asukkaiden siirtämistä väliaikaisiin tiloihin korjausten ajaksi.

Selvityksen jälkeen on todettu, että Jakomäen keskustan kehittämishankkeessa NCC:lle ja Optiplanille sekä myöhemmin myös Bonavalle ja Avain Yhtiöille varattuihin alueisiin kuuluva tontti 41200/17 on osoitettu uudessa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on tarkoitettu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) ja että kyseinen tontti olisi sekä kokonsa että kaavamerkinnän puolesta sopiva uuden palvelutalon toteuttamista varten. Tontti 41200/17 sijaitsee aivan nykyisen palvelutalon naapurissa. Palvelutalo voitaisiin toteuttaa niin, että asukkaat pääsisivät muuttamaan uusin tiloihin ilman väliaikaisjärjestelyitä.

#### Varauksen perustelut

Edellä mainituista syistä kaupunki on esittänyt NCC:lle, Optiplanille, Bonavalle sekä Avain Yhtiöille, että mikäli ryhmittymä luopuisi varauksestaan tontilla 41200/17, voitaisiin sille esittää kehittämisvarausta tontille 41200/19. Ryhmittymä on todennut, että tontti 17 on ryhmittymän kesken sovittu osoitettavan Avain Yhtiöt Oy:lle, mistä syystä myöskin tontin 19 uusi kehittämisvaraus tulisi myöntää Avain Yhtiöt Oy:lle. Varattavaksi esitetään lisäksi pysäköintitonttia 41200/15, jotta varausaikana olisi mahdollista tutkia varausalueen ja sen lähiympäristön pysäköinnin keskittämistä pysäköintitonttia tehostamalla.

Tonttipäällikkö on päätöksellään 3.2.2021 (5 §) merkinnyt tontin 41200/17 varauksen päättyneeksi.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja autopaikkojen korttelialueeksi. Alueella sijaitsee vuonna 1987 valmistuneet palvelutalon rakennukset.

Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavanmuutos.



Yleiskaava 2016:ssa alue on asuntovaltaista A2 -aluetta, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön.

Kaupunki omistaa varausalueen. Alueen nykyiset vuokralaiset ovat antaneet suostumuksensa hankkeen edistämiseksi.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä jatketaan yhteistyössä kaupungin kanssa. Varausehdot ovat liitteessä 2. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Avain Yhtiöt Oy

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2

#### Tiedoksi

Kaupunginkanslia /Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä