



15.04.2024

Asia/10

§ 230

Tonttien varaaminen Varte Oy:lle asuntojen suunnittelua varten (Pukinmäki, tontit 37204/2 ja 37208/1 sekä osa tontista 37204/1)

HEL 2023-016038 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Varte Oy:lle (Y-tunnus 0974176-1) tontit 37204/2 ja 37208/1 sekä noin 2 285 m²:n suuruisen osan tontista 37204/1 asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää noin 2 285 m²:n suuruisen osan tontista 37204/1 (pinta-ala noin 2 285 m², rakennusoikeus noin 2 200 k-m²) sekä tontit 37204/2 (pinta-ala noin 4 103 m², rakennusoikeus noin 4 540 k-m²) ja 37208/1 (pinta-ala noin 2 440 m², rakennusoikeus noin 5 400 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2026 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(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)
- 6 Alustava suunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1



15.04.2024

Asia/10

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) pyytää, että sen nimiin varataan Pukinmäen Savelasta tontit 37204/2 ja 37208/1 sekä noin 2 285 m²:n suurinen osa tontista 37204/1 vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tonteille ja tontin osalle ollaan laatimassa asemakaavamuutosta, joka mahdollistaisi niiden täydennysrakentamisen asumiseen. Tonteille on tarkoitus kaavoittaa asuinrakennusoikeutta yhteensä noin 12 140 k-m².

Kaavamuutoksessa Varte Oy:n omistamaa, osoitteessa Ratavallintie 2 sijaitsevaa tonttia 37209/3 on suunniteltu pysäköintitontiksi, jolle sijoitettaisiin keskitetty pysäköintilaitos. Kyseistä tonttia Varte Oy:n on ollut alun perin tarkoitus kehittää asumiseen. Yhtiön kanssa käydyissä neuvotteluissa on asemakaavoituksessa tunnistettu tarve kokonaisvaltaisemmalle Savelan alueen kehittämiseksi. Tässä yhteydessä on yhteisymmärryksessä Varte Oy:n kanssa todettu, että sen omistuksessa oleva tontti 37209/3 soveltuisi parhaiten pysäköintitontiksi uudisrakentamisen velvoiteautopaikkoja varten.

Varte Oy pyytää myös, että kaupunki ostaa kaavoitettavan pysäköintitontin (LPA-tontin) ja vuokraa sen tulevalle pysäköintiyhtiölle.

Varattavat tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa Varte Oy:lle kiinteistön vaihtokauppana, jossa Varte Oy luovuttaa uuden, kaavanmukaisen LPA-tontin 37209/3 kaupungille ja kaupunki luovuttaa tontista 37204/1 noin 2 285 m² suuruisen tontinosan sekä tontit 37204/2 ja 37208/1 Varte Oy:lle.

Alustava suunnitelma on liitteenä 6.

Hallinta- ja rahoitusmuoto



Varattaville tonteille toteutetaan sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä vähintään noin 60 % asuinrakennusoikeudesta. Sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja saa olla yhteensä enintään noin 40 % asuinrakennusoikeudesta. Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeutettavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Koko uudisrakentamisen asuinrakennusoikeus on mahdollista toteuttaa kokonaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Kaupungin asuntopoliittisessa asiantuntijaryhmässä (AM-sihteeristö 12/2021) on todettu, että täydennysrakentamisalueilla on perusteltua soveltaa pääsääntöisesti tavanomaisesta poikkeavia varausehtoja perheasuntojen ja keskipinta-alojen osalta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimustarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta vapaarahoitteisesta omistusasuntotuotannon 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 erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

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

Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta vapaarahoitteisesta vuokra-asuntotuotannon asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.



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

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varattavalla tontin 37204/1 osalla on voimassa asemakaava nro 8895 vuodelta 1985, jonka mukaan tontin käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue. Varattavilla tonteilla 37204/2 ja 37208/1 on voimassa asemakaava nro 10195 vuodelta 1999, jonka mukaan tontin 37204/2 käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue ja tontin 37208/1 käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein varata yksittäisiä asuntotontteja suoravarauksin ilman julkista hakua esimerkiksi silloin, jos tontti luovutetaan osana maanhankintaa (esim. vaihto) tai se on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.

Nyt varattavat tontit ja tontin osa tullaan luovuttamaan kiinteistön vaihtokauppana siten, että Varte Oy luovuttaa tontin 37209/3 kaupungille ja kaupunki luovuttaa tontista 37204/1 noin 2 285 m² suuruisen tontinosan sekä tontit 37204/2 ja 37208/1 Varte Oy:lle.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa sääntelemättömien omistus- ja vuokra-asuntojen lisäämisen Pukinmäen Savelassa sekä tehokkaamman maankäytön, kun luovutaan osittain maantasopysäköinnistä. Keskitetty pysäköintilaitos mahdollistaa alueen kehittämisen myös myöhemmässä vaiheessa, koska pysäköintilaitoksen rakentaminen vaiheistetaan. Ensimmäisessä vaiheessa pysäköintilaitokseen rakennetaan varausalueelta poistuvat maantasopysäköintipaikat ja uudisrakentamishankkeiden autopaikat.

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.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen nykyisellään kohdistuvien maantasopysäkointitonttien maanvuokrasopimusten päättämistä, tontin 37204/1 noin 2 285 m²:n suuruisen osan erottamista kaupungin omistukseen sekä asemakaavamuutoksen lainvoimaistumista.

Varauksensaaja on myös tietoinen, että tontinosan 37204/1 ja tontin 37204/2 alueella sijaitsee säilytettäviä vesihuollon johtoja, jotka varauksensaajan tulee huomioida hankkeiden suunnittelussa.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa, 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 alueita koskevien nykyisten maanvuokrasopimusten päättäminen

Varattavat tontit tai niistä muodostettavat tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä.

Tontinluovutusta koskevien linjausten kohdan 3.2 mukaan tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin muun muassa seuraavin perustein:

- Tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavan muutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua.
- Tontin myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tontin myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Edellä mainittujen tontinluovutusta koskevien linjausten soveltamisohjeiden kohdan 3.3 "Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet" mukaan kaupunki voi luovuttaa tontin myymällä erityisin perustein. Tällainen peruste voi olla olemassa ainakin seuraavissa tilanteissa:



- Tontti luovutetaan myymällä osana maanhankintaa (vaihto) tai myynti on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.
- Tontin luovuttaminen myymällä on muutoin kaupungin kannalta taloudellisesti erityisen perusteltua tai tontin myynti on muutoin tarkoituksenmukaista kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi.

Varattavat tontit sijaitsevat Pukinmäessä Savelan alueella, jonne tullaan laatimaan täydennysrakentamisen mahdollistama asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksessa nykyistä maantasopysäköintiä muutetaan asumiseen ja toimistorakennustontti muutetaan pysäköintitontiksi. Asemakaavamuutoksella tontit tullaan asemakaavallisesti jalostamaan loppuun siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavamuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Tonttien luovuttaminen myymällä ei siten vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä siten johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen. Lisäksi tonttien myyminen on perusteltua, kun varattavat tontit luovutetaan osana maanvaihtoa. Maanvaihto puolestaan on perusteltua, koska kaupunki saa maanvaihdossa pysäköintitontin, jonka rakentaminen pystytään vaiheistamaan. Pysäköintitontin vaiheistettava rakentaminen taas mahdollistaa myöhemmin alueella olevien asuintonttien täydennysrakentamisen.

Tontit varataan sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon, joten edellä mainituin perustein tonttien luovuttamista myymällä voidaan pitää myös perusteltuna.

Tontit myydään neuvottelujen perusteella vaihtokaupan osana ja markkina-arvoon perustuen. Tonttien markkina-arvon määrittäminen tulee perustumaan puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Kiinteistön vaihtokaupan arvossa huomioidaan muun muassa tontin 37204/1 osalta ja tonteilta 37204/2 ja 37208/1 poistuvat autopaikat. Korvaavat autopaikat rakennetaan Varte Oy:n toimesta tulevalle LPA-tontille 37204/1 ellei kaupunki myöhemmin toisin päättä.

Varattaville alueille kohdistuu voimassa olevia maanvuokrasopimuksia. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja tonttien lopullinen luovuttaminen edellyttää varausalueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten päättämistä. Kaupunki omistaa varattavan tontin 37204/1 yhteisesti asunto-osakeyhtiön kanssa. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää tontin 37204/1 yhteisomistajuuden purkamista kiinteistötoimituksella.



15.04.2024

Tonttien tai niistä muodostettavien tonttien kiinteistön vaihtokaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(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)
- 6 Alustava suunnitelma

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

Tiedoksi



15.04.2024

Asia/10

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.03.2024 § 141

HEL 2023-016038 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Varte Oy:lle (Y-tunnus 0974176-1) tontista 37204/1 noin 2 285 m²:n suuruisen osan sekä tontit 37204/2 ja 37208/1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää noin 2 285 m²:n suuruisen osan tontista 37204/1 (pinta-ala noin 2 285 m², rakennusoikeus noin 2 200 k-m²) sekä tontit 37204/2 (pinta-ala noin 4 103 m², rakennusoikeus noin 4 540 k-m²) ja 37208/1 (pinta-ala noin 2 440 m², rakennusoikeus noin 5 400 k-m²).
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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