



## § 290

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin varaamiseksi vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä)

HEL 2020-006255 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirtila(a)hel.fi

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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)

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavatontin \*\*\*\*\* varaamista \*\*\*\*\* Oulunkylästä kerrostalohankkeen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten. Kaavatontin rahoitus- ja hallintamuodoksi esitetään vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Osa varattavaksi esitettävän kaavatontin alueesta on tällä hetkellä vuokrattuna hakijoille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12420 mahdollistaa kaksi-kerroksisesta viisikerroksiseksi porrastuvan asuinrakennuksen rakentamisen kaavatontille. Kaavamuutos on valmisteltu hakijoiden viitesuunnitelmien pohjalta.

Kaavatonttia koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja kaavatontin nykyinen käyttö

\*\*\*\*\* pyytävät 16.3.2020 päivätyssä hakemuksessaan, että heille varataan kaavatontti \*\*\*\*\* asuinrakennuksen suunnittelua varten.

Osa varattavaksi esitettävän kaavatontin \*\*\*\*\* alueesta (aiemman asemakaavan nro 9423 mukainen suunniteltu tontti \*\*\*\*\* pinta-ala \*\*\*\*\* m<sup>2</sup>) on tällä hetkellä vuokrattuna hakijoille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka maanvuokrasopimuksella nro \*\*\*\*\* Kartta vuokra-alueesta on liitteenä 6. \*\*\*\*\*

Hakemus on oheismateriaalina.

### Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu

Kaavatontin hallinta- ja rahoitusmuodoksi esitetään vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja. Maunulan ala-asteen koulupiirin nykyinen hallintamuotojakauma on vuokra-asutopainotteinen. Alueen asunnoista on valtion korkotukemia vuokra-asuntoja noin 43 % ja muita



vuokra-asuntoja noin 15 %. Varattavaksi esitettävän kaavatontin hallintamuoto monipuolistaa koulupiirin hallintamuotojakaumaa AM-ohjelman tavoitteiden suuntaan. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017 hyväksynyt Maunulan, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420. Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen kaavatontin \*\*\*\*\* osalta. Asemakaavamuutos on tullut osittain voimaan 7.12.2018 ja kokonaan voimaan 6.11.2019 korkeimman hallinto-oikeuden 4.11.2019 kumottua hallinto-oikeuden päätöksen.

Varattavaksi esitettävä kaavatontti \*\*\*\*\* muodostuu tontista \*\*\*\*\* sekä katualueesta tontin pohjois- ja itäpuolella. Tontin koko kasvaa 750 m<sup>2</sup>. Asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistaa puikkomaisen asuinrakennuksen toteuttamisen kaavatontille. Rakennuksen kerrosluku porrastuu kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi. Rakennusalalle 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>. \*\*\*\*\*

Tontin pysäköintipaikat on sijoitettu rakennuksen luoteispuolelle. Kaavaratkaisua on valmisteltu tontin haltijan viitesuunnitelmien pohjalta.

Tontin länsirajalle on kaavassa osoitettu aluevaraus maanalaisia johtoja varten.

Ote asemakaavasta on liitteenä 7.

#### Asuinkerrostalohankkeen toteuttava taho

Hakijat ovat varaushakemuksen lähettämisen jälkeen tarkentaneet, että heidän tarkoituksena on etsiä kumppani (rakennusliike), joka suunnittelisi ja toteuttaisi varattavaksi esitettävälle kaavatontille \*\*\*\*\* asuinkerrostalohankkeen hakijoiden asemakaavamuutosvaiheessa laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.

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

Hakijoiden tulee hyväksyttää asuntohankkeen toteuttamisesta vastaava kumppani kaupungilla (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palve-



lu). Hakijat ovat velvollisia esittämään selvityksen kumppanista kaupungille vuoden 2020 loppuun mennessä.

Asuinkerrostalohankkeen toteuttamisesta vastaavan kumppanin tulee hyväksyttää asuinkerrostalohanketta koskevat tarkemmat suunnitelmat kaupungilla.

Tarkoituksena on, että hakijat eivät jää osaksi asuinkerrostalohanketta, vaan luovuttavat sen kokonaisuudessaan kumppanin toteutettavaksi.

#### Tontin varaaminen

Esittelijä esittää kaavatontin varaamista hakijoille päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista hakijoille voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "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. Osa kaavatontista on pitkäaikaisesti vuokrattuna hakijoille 31.12.2040 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen, jonka tulee toteuttamaan hakijoiden kumppani.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke lisää julkisiin liikenneyhteyksiin tukeutuvaa asuntorakentamista.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalvelun kanssa. 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.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen

Nyt varattaviksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijoiden yhteistyökumppanin perustamalle yhtiölle kaupunginhallituksen



1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tontti tullaan luovuttamaan käypään hintaan. Hinnan markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhykehintamallilla.

Nykyisin 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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Viitesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.05.2020

Asia/11

---

## Otteet

### Ote

Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7