



§ 141

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien (AK) varaamiseksi Varte Oy:lle asuntojen suunnittelua varten (Pukinmäki, noin 2 285 m²:n suuruinen osa tontista 37204/1, tontti 37204/2 ja tontti 37208/1)

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

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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Pukinmäestä Savelan alueelta tontista 37204/1 noin 2 285 m²:n suuruisen osan sekä tonttien 37204/2 ja 37208/1 varaamista Varte Oy:lle (Y-tunnus 0974176-1) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka.

Varattaville tonteille tullaan laatimaan täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos. Kaavamuuksessa varattaville tonteille on tarkoitus kaavoittaa asumiseen rakennusoikeutta yhteensä noin 12 140 k-m².

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varauksensaaja on myös tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää nykyisten maantasopysäköintitonttien maanvuokrasopimusten päättämistä ja tontista 37204/1 noin 2 285 m²:n suuruisen osan erottamista kaupungin omistukseen.

Varattavat tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa Varte Oy:lle kiinteistön vaihtokauppana, jossa Varte Oy luovuttaa uuden kaavanmukaisen LPA-tontin 37209/3 kaupungille.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Varte Oy (Y-tunnus 0974176-1) on pyytänyt tontista 37204/1 noin 2 285 m²:n suuruisen tontinosan sekä tonttien 37204/2 ja 37208/1 varaamista nimiinsä vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen suunnittelua varten.



Varte Oy on aiemmin halunnut kehittää omistuksessaan olevaa Rata-vallintie 2:ssa sijaitsevaa tonttia (37209/3). Kaavoittajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on tullut esiin tarve kehittää samalla suurempaa aluekokonaisuutta Savelan alueella ja tässä yhteydessä on myös todettu, että Varte Oy:n omistuksessa oleva tontti 37209/3 soveltuisi parhaiten pysäköintitontiksi, johon tulisi uudisrakentamisen velvoiteautopaikat, ja samalla osa maantasopysäköintipaikoista poistuisivat. Keskitetty pysäköintilaitos mahdollistaa myös alueen täydentämISRakentamismahdollisuudet myöhäisemmässä vaiheessa, koska pysäköintilaitosta on mahdollista laajentaa myöhemmin.

Samassa hakemuksessa Varte on myös pyytänyt, että kaupunki ostaa tulevan pysäköintitontin (LPA-tontin). Kaupunki vuokraisi pysäköintitontin tulevalle pysäköintiyhtiölle.

Alustava suunnitelma on liitteenä 6.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varattaville tonteille esitetään toteutettaviksi sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä vähintään noin 60 % asuinrakennusoikeudesta, ja 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.

Yksiöistä 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.

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varattavan 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 sekä tontin 37208/1 käyttötarkoitus on autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue.

Varattaville tonteille ollaan laatimassa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta, joka mahdollistaisi näille tonteille asuinrakentamista.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Tontin varaaminen



Esittelijä esittää varattaviksi tontista 37204/1 noin 2 285 m²:n suuruisen tontinosan sekä tontit 37204/2 ja 37208/1 Varte Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein varata tontteja ja alueita 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 tontinosa luovutetaan Varte Oy:lle kiinteistön vaihtokauppana siten, että Varte Oy luovuttaa omistamansa tontin 37209/3 kaupungille.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa Pukinmäessä (Savelassa) sääntelemättömien omistus- ja vuokra-asuntojen lisääntymisen. Täydennysrakentamishanke mahdollistaa myös maankäytön tehokkaamman käytön, kun osittain luovutaan 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 maanvuokrasopimusten päättämisen 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, kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä 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

Varattaviksi esitettävät tontit tai siitä muodostettavat tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä.

Asuntotonttien luovutusta 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 tontinluovutuslinjausten 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.

Varattaviksi esitettävät tontit sijaitsevat Pukinmäessä Savelan alueella, jonne tullaan laatimaan täydennysrakentamisen mahdollistama asemakaavamuutos. Asemakaavamuutoksessa nykyistä maantasopysäköintiä muutetaan asumiseen ja toimistorakennustontti 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. Myös tonttien myyminen on perusteltua, kun varattavat tontit luovutetaan osana maanvaihtoa. Maanvaihto on perusteltua sillä, että kaupunki saa maanvaihdoissa pysäköintitontin, jonka rakentaminen pystytään vaiheistamaan. Pysäköintitontin vaiheistaminen / laajentaminen taas mahdollistaa myöhemmin alueella olevien asuintonttien täydennysrakentamisen.

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

Tontit myydään vaihtokaupan osana neuvottelujen perusteella 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 osalta 37204/1 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 päättämisen. Kaupunki omistaa varattavan tontin 37204/1 yhteisesti asunto-osakeyhtiön kanssa. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää myös tontin 37204/1 yhteisomistajuuden purkamista kiinteistötoimituksella.

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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



05.03.2024

Asia/14

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

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit