



01.11.2021

Asia/25

§ 790

Asuntotonttien ja pysäköintitontin varaaminen SATO Oyj:lle (Oulunkylä, kaavatontit 28305/10, 281321/1 ja 28132/2)

HEL 2021-008000 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) Oulunkylästä suunnitellut tontit (AK) 28132/1 ja (AK) 28305/10 asuntohankkeiden suunnittelua varten sekä suunnitellun tontin (LPA) 28132/2 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka seuraavasti:

- Sato-Joustokoti Oy:lle (Y-tunnus 3015548-4) varataan asuntotontti (AK) 28132/1. Tontin pinta-ala on 1 209 m², asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus on 100 k-m². Alue varataan toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.
- Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) varataan noin 3 036 m² määräala ja siihen kohdistuva noin 4 741 k-m² asuinrakennusoikeus suunnitellusta asuntotontista (AK) 28305/10. Tontin pinta-ala on 7 516 m² ja yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 9 200 k-m². Alue varataan toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.
- Sato-Rakennuttajat Oy:lle (Y-tunnus 3015551-3) varataan pysäköintitontti (LPA) 28132/2. Tontin pinta-ala on 1 487 m². Alue varataan pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.
- Varauksissa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 3 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

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



01.11.2021

Asia/25

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 4 Sijaintikartta
- 5 Nykyinen vuokra-alue
- 6 Varausalue
- 7 Hakemus ja sen päivitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian taustaa

Sato-Asunnot Oy omistaa Oulunkylässä osoitteessa Maapadontie 3, neljä asuinrakennusta ja 57 asuntoa sisältävän kerrostalokohteen, joka sijaitsee kaupungin vuokratontilla (91-28-305-2). Kyseinen maanvuokrasopimus nro 9289, joka käsittää suurimman osan kaavatontin 28305/10 alueesta, on voimassa 31.12.2035 saakka.

Sijaintikartta on liitteenä 4. Nykyinen vuokra-alue on esitetty liitteessä 5.

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 § 396 hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445. Kaavamuutoksen seurauksena tontille 28305/10 on tullut lisää rakennusoikeutta. Mainitun rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää pysäköinnin järjestämistä yhteiseen, alueen muitakin tontteja palvelemaan pysäköintilaitokseen tontille (LPA) 28132/2. Pysäköintilaitoksen toteuttaminen on edellytys alueen muiden tonttien rakentamiselle.

Kaava-alueen tonttien toteutumisen varmistamiseksi SATO Oyj:lle ja sen tytäryhtiöille (SATO-konserni) esitetään varattavaksi mainittu pysäköintitontti, sen viereen sijoittuva asuntotontti ja kaavamuutoksella muodostettu uusi rakennusoikeus Sato-Asunnot Oy:n nykyisellä vuokra-alueella.



Hakemus ja suunniteltavat hankkeet

Sato-Asunnot Oy on 20.12.2016 päivätyllä hakemuksella pyytänyt, että sille varataan kaavatontit 28132/1, 2 ja 3 asuntohankkeiden suunnittelu varten. Hakemuksen liitteestä ilmenee, että hakijan tarkoituksena on ollut toteuttaa myös kaavamuutoksen seurauksena nykyiselle vuokra-alueelle tullut uusi rakennusoikeus. Sittemmin hakijan kanssa käytyjen neuvotteluiden tuloksena esitetään, että hakijalle varataan tontit (AK) 28132/1 ja (LPA) 28132/2 sekä kaavamuutoksella muodostettu uusi asuinrakennusoikeus kaavatontilla (AK) 28305/10, joka sijaitsee lähes kokonaan Sato-Asunnot Oy:n nykyisellä vuokra-alueella. Varuspäätöksen valmistelun viivästyessä mainitut tontit ovat jo siirtyneet alueryhmyöskentelyn piiriin. SATO Oyj ja sen tytäryhtiöt (Sato-Asunnot Oy, Sato-Joustokoti Oy ja Sato-Rakennuttajat Oy) ovat 2.7.2021 päivittäneet hakemustaan vastaamaan tonttien toteuttamisesta käytyjä neuvotteluita ja nykytilaa.

Tonttien rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston asuminen-yksikön kanssa.

Varattavaksi esitettävä kaavatontin (AK) 28305/10 uusi rakennusoikeus sijaitsee Sato-Asunnot Oy:n nykyisellä vuokra-alueella (nykyinen tontti 28305/2, vuokraustunnus A1128-48), joka on kuvattu liitteessä 5. Vuokra-alueella sijaitsee arava-sääntelystä vapautuneita vuokra-asuntoja. Sato-Asunnot Oy:n nykyinen vuokrasopimus nro 9289 on voimassa 31.12.2035 saakka.

SATO-konserni hakee tontinvarausta kaavatonteille 28305/10, 28132/1 ja 2 sillä perusteella, että se edesauttaa kaavan toteutumista toteuttamalla alueen tontteja yhteisesti palvelevan pysäköintilaitoksen. Kuusi-kerroksiseen pysäköintilaitokseen tontilla (LPA) 28132/2 on tarkoitus sijoittaa asuntotonttien 28305/10, 28132/1 ja 3, 28133/1 ja 28142/4 velvoiteautopaikkoja. Lisäksi SATO-konserni edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen toteuttamalla kaavamuutoksella muodostetun uuden rakennusoikeuden suunnitellulle tontille 28305/10 (täydennysrakentaminen).

Varusalue on liitteenä 6. Päivitetty ja alkuperäinen hakemus ovat liitteenä 7.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 § 396 hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 13.12.2018. Suunniteltujen tonttien tarkat tiedot on lueteltu seuraavassa.

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- Tontin nro: 28305/10
- Käyttötarkoitus: asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
- Osoite: Maapadontie, Kivipadonpolku
- Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan: 91-28-305-10
- Muodostajakiinteistöt: 91-28-305-2, 91-422-5-2
- Pinta-ala: 7 516 m²
- Rakennusoikeus: 9 200 k-m²

- Tontin nro: 28132/1
- Käyttötarkoitus: asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
- Osoite: Maapadontie, Käskynhaltijantie
- Tuleva kiinteistötunnus: 91-28-132-1
- Muodostajakiinteistöt: 91-28-305-8, 91-422-5-2
- Pinta-ala: 1 209 m²
- Rakennusoikeus: 3 900 k-m², josta pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 3 800 k-m² ja liike- tai toimistotilaa 100 k-m²

- Tontin nro: 28132/2
- Käyttötarkoitus: autopaikkojen korttelialue (LPA)
- Osoite: Maapadontie, Käskynhaltijantie
- Tuleva kiinteistötunnus: 91-28-132-2
- Muodostajakiinteistö: 91-422-5-2
- Pinta-ala: 1 487 m²

Tonttien varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. 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 SATO-konsernille voidaan pitää perusteltuna. Soveltamisohjeen kohdan 2.5. "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena muun muassa 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



- kun tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekoko-
naisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, ta-
loudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei
ole painavien maankäytöllisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden
vuoksi perusteltua.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-
kaavapalvelun kanssa. Se toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä kaupun-
gin asuntopoliittisia tavoitteita. Lisäksi varausesitys täyttää asuntont-
tien suoravaraukselle asetetut edellytykset sekä kaupungin kyseiselle
alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa
koskevat tavoitteet.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Varattavat tontit on tarkoitus luovuttaa varauksensaajalle myöhemmin
asuntonttien luovutusta koskevien linjausten (kaupunginhallitus
1.4.2019 § 220) mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Sato-Asunnot Oy:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 9289 tul-
laan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain määrä-
alaan kaavatontista 28305/10. Tämän määräalan sisälle jäävät tontille
jo rakennetut neljä kerrostaloa.

Varattavaksi esitettävien kaavatonttien vuokrausperiaatteet tullaan
vahvistamaan tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laadinnan
yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen
johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seu-
rannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varatta-
vaksi nykyiselle vuokralaiselle ja/tai samaan konserniin kuuluvalla.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupun-
ginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta ra-
kentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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



Liitteet

- 1 Erityiset varausehdot
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 4 Sijaintikartta
- 5 Nykyinen vuokra-alue
- 6 Varausalue
- 7 Hakemus ja sen päivitys

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.09.2021 § 459

HEL 2021-008000 T 10 01 01 00

Maapadontie 3, Kivipadonpolku, Käskynhaltijantie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) varataan Oulunkylästä suunnitellut tontit (AK) 28132/1 ja (AK) 28305/10 asuntohankkeiden ja (LPA) 28132/2 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka seuraavasti:

- Sato-Joustokoti Oy:lle (Y-tunnus 3015548-4) asuntotontti (AK) 28132/1 (pinta-ala 1 209 m², asuinrakennusoikeus 3 800 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 100 k-m²) toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona,
- Sato-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1471718-4) noin 3 036 m² määräala ja siihen kohdistuva noin 4 741 k-m² asuinrakennusoikeus suunnitellusta asuntotontista (AK) 28305/10 (suunnitellun tontin pinta-ala



01.11.2021

7 516 m² ja yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus 9 200 k-m²) toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntototuotantona ja

- Sato-Rakennuttajat Oy:lle (3015551-3) pysäköintitontti (LPA) 28132/2 (pinta-ala 1 487 m²) pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)".

(A1128-1372, A1128-1373, A4128-36)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi