



§ 124

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin varaamiseksi Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle ja nykyisille vuokralaisille vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, suunniteltu tontti)

HEL 2021-002405 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle (Y-tunnus 2633891-5) ja alueen nykyisille vuokralaisille, ***** varataan Oulunkylästä kaavatontti ***** vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää suunnitellun asuntontin (A) ***** (pinta-ala noin 935 m², rakennusoikeus 400 k-m², osoite ***** sijaintikartta liite 2.

- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)".

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liitekartta (varausalueesta) ja ote asemakaavan muutoksesta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 6 Nykyinen vuokra-alue ja ote poistuvasta asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.03.2021

Asia/8

Otteet

Ote

Varauksensaajat

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 suunnitellun tontin (A) ***** varaamista Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle ja alueen nykyisille vuokralaisille (jatkossa vuokralainen) Oulunkylästä va-paarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaupungin ja vuokralaisen välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro ***** joka käsittää varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin ***** Mainitun vuokrasopimuksen mukaan alue on vuokrattu asun-totarkoituksiin. Varauksensaaja on vuokralaisen valitsema kumppani.

Vuokra-alueeseen, joka sisältää varattavaksi esitettävän suunnitellun tontin, kohdistuu vuokralaisen ja Kiinteistötoimisto Sky Oy:n vireille lait-tama asemakaavan muutos, joka on hyväksytty kaupunkiympäristölau-takunnassa. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentami-sen alueelle.

Kiinteistötoimisto Sky Oy ja vuokralainen hakevat yhdessä tontinva-rausta suunnitellulle tontille ***** sillä perusteella, että vuokralainen luopuu ennakko-osasta vuokra-alueestaan ja jää vuokralaiseksi tontille ***** missä vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee, Tällä tavoin vuokralainen edesauttaa kaavan toteutumista sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke



Kiinteistötoimisto Sky Oy ja tontin nykyinen vuokralainen yhdessä ***** (jatkoissa vuokralainen) pyytävät 15.2.2021 ja 11.2.2021 päivätyllä hakemuksellaan, että Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle varataan suunniteltu tontti ***** vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten. Rahoitus- ja hallintamuototar- kastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

Varattavaksi esitettävä suunniteltu tontti ***** sijaitsee vuokralaisen nykyisellä vuokra-alueella (entinen tontti (Ys) ***** vuokraustunnus ***** kuvattu liitteessä 6). Vuokra-alueella sijaitsee ***** Vuok- ralaisen nykyinen asuntoalueen maanvuokrasopimus nro ***** on voimassa 31.8.2027 saakka. Vuokra-alueen käyttötarkoitus on mainitun sopimuksen mukaan asuminen.

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt 16.2.2021 vuokra-aluetta kokonaisuudessaan koskevan asemakaavan muutoksen nro 12685, jo- ka mahdollistaa täydennysrakentamisen vuokralaisen nykyiselle vuok- ra-alueelle. Tämä on kuvattu liitteessä 1. Kaavoitus on tullut vireille ton- tin haltijan (vuokralainen) hakemuksesta. Vuokra-alueelle on asema- kaavan muutoksessa osoitettu muun muassa 400 kerrosneliömetriä li- sää rakennusoikeutta yhteensä kolmelle uudelle asunnolle.

Vuokralainen ja Kiinteistötoimisto Sky Oy hakevat tontinvarausta suun- nitellulle tontille ***** sillä perusteella, että vuokralainen luopuu en- nenaikaisesti osasta vuokra-alueestaan Kiinteistötoimisto Sky Oy:n hy- väksi. Tällä tavoin vuokralainen edesauttaa kaavan toteutumista sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Varattavaksi esitettävän kaavatontin ***** autopaikat sijoitetaan suunnitelmien mukaan varausalueelle toteutettaviin autokatoksiin ja osa tontin ***** alueen puolelle. Muun muassa autopaikkojen sijoit- tamisesta naapuritontin alueelle tulee tehtäväksi rasitteenluonteisia ehto- ja koskeva sopimus.

Hakemus on oheismateriaalina.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunkiympäristölautakunta on 16.2.2021 hyväksynyt ***** ase- makaavan muutoksen nro 12685. Asemakaavamuutos ei ole tätä esi- tystä valmistellessa vielä tullut voimaan. Lisärakentamisen lisäksi kaa- vamuutoksella suojellaan vanha huvilarakennus (sr-2).

Kaavamuutoksen mukaisella suunnitellulla tontilla (A) ***** sijaitsee korkeintaan kaksikerroksisen asuinrakennuksen mahdollistava raken-



nusala, johon voidaan sijoittaa enintään kolme asuntoa. Kaavaselostuksen mukaan edellä mainitulle rakennusalalle on toteutettava vähintään kaksi erillistä rakennusta. Todettakoon, että rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja ottaa kantaa rakennusalalle toteutettavien rakennusten lukumäärään rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Tontin lohkomista ja rekisteröintiä on tätä esitystä valmistellessa haettu.

Ote hyväksytystä asemakaavan muutoksesta ilmenee liitteestä nro 1.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin 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 Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle ja vuokralaiselle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamissohjeiden 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.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun 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 muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.



Tontti tullaan luovuttamaan käypään hintaan. Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arvio-kirjalla tai yöhykehintamallilla.

***** pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro ***** tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain asuntotonttiin (A) *****

Varattavaksi esitettävän kaavatontin ***** vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä täydennysrakentamiskorvausmenettely soveltuu asuntotonttien lisärakentamiseen (tässä Ys-tontti, sairaaloiden ja muiden sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue).

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

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

Liitteet

- 1 Liitekartta (varausalueesta) ja ote asemakaavan muutoksesta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 6 Nykyinen vuokra-alue ja ote poistuvasta asemakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.03.2021

Asia/8

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho

Maka/Make/Asuntotontit/Hautala

Maka/Make/Maaomaisuustieto/Kumpula