



## § 656

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin (AK) ja pysäköintitontin osan (LPA) varaamiseksi Pihlajamäen Liiketalo Oy:lle senioriasuntohankkeen suunnittelua varten (Pihlajamäki, tontti 38017/9 ja 11)

HEL 2024-015037 T 10 01 01 00

Meripihkatie

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Pihlajamäen Liiketalo Oy:lle (Y-tunnus 0234166-9) Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asuinkerrostalotontin (AK) 38017/9 valtion tukemien pitkän korkotuen senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 38017/9 (pinta-ala noin 1 712 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>) ja noin 782 m<sup>2</sup> suuruisen osan tontista (LPA) 38017/11 (pinta-ala noin 1 674 m<sup>2</sup>) (sijaintikartta liitteenä 1).
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja sekä liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja sen liitteenä olevaa ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetava puut (15.10.2021)”.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Kymp/Kartat

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Pihlajamäestä tontin 38017/9 varaamista Pihlajamäen Liiketalo Oy:lle (Y-tunnus 0234166-9) valtion tukemien pitkän korkotuen senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Asemakaavan muutoksessa Pihlajamäen Liiketalo Oy:n omistamalle tontille 38017/2 sekä kaupungin omistamille kiinteistöille 91-418-6-21 ja 91-38-9901-0 on suunniteltu rakennuspaikat kahdelle kerrostalolle. Uudet kaavatontit ovat (AK) 38017/9 ja 10.

Kaupunki on käynyt neuvotteluja Pihlajamäen Liiketalo Oy:n kanssa korttelin 38017 kiinteistöjärjestelyistä, jossa tontit (AK) 38017/9 ja (LPA) 38017/11 siirtyvät kokonaan kaupungin omistukseen. Kaavatontti (AK) 38017/10 siirtyy kokonaan Pihlajamäen Liiketalo Oy:n omistukseen.

Asemakaavaratkaisun vuoksi kerrostalotontit 38017/9 ja 10 tieyhteyksiin on vaikea toteuttaa erikseen, joten kaupungin omistukseen tuleva tontti 9 esitetään varattavaksi Pihlajamäen Liiketalo Oy:lle. Pihlajamäen Liiketalo Oy on myöhemmin vahvistettavan kumppanin kanssa valmis rakentamaan tontille senioreille uudisrakennuksen, joka rakennetaan Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) ohjeistuksen mukaan. Tontinvarausneuvottelujen pohjalta Pihlajamäen Liiketalo Oy on toimittanut 12.11.2024 tonttivarauhahakemuksen kaupungille.

## Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 38017/9 esitetään toteutettaviksi valtion pitkän korkotuen tukemia senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja.



Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12779
Asemakaava tullut voimaan	16.8.2023
Tontti	38017/9
Käyttötarkoitus	AK asuinkerrostalotontti
Osoite	Meripihkatie
Kiinteistötunnus	<u>91-38-17-9</u>
Pinta-ala m <sup>2</sup>	1 712
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	4 600

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12779
Asemakaava tullut voimaan	16.8.2023
Tontti	38017/11
Käyttötarkoitus	LPA pysäköintitontti
Osoite	Meripihkatie
Kiinteistötunnus	<u>91-38-17-11</u>
Pinta-ala m <sup>2</sup>	1 674
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	---

Meripihkatie 1:n tonteille on tehty täydennysrakentamiseen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12779. Asemakaava on lainvoimainen. Asemakaavan muutoksessa Pihlajamäen Liiketalo Oy:n omistamalle tontille 38017/2 sekä kaupungin omistamille kiinteistöille 91-418-6-21 ja 91-38-9901-0 on suunniteltu rakennuspaikat kahdelle kerrostalolle.

Tontin 38017/9 autopaikoista 18 on tarkoitus toteuttaa autohalliin omalle tontille ja loppuosa maantasopysäköintinä viereisestä pysäköintitontista 38017/11 vuokrattavalle osalle.

#### Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää varattavaksi tontin 38017/9 ja tontista 38017/11 noin 782 m<sup>2</sup>:n suuruisen tontinosan Pihlajamäen Liiketalo Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien



linjausten ja niitä täydentävien tontinluovutuslinjausten 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. Kaupunki voi myös varata tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan yksittäisiä tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon, jos hankkeen toteuttamisella on kiire.

Tontin 38017/9 varaamista Pihlajamäen Liiketalo Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, koska uudisrakentamishanke mahdollistaa nopealla aikataululla soveltuvat tilat senioreille ara-vuokra-asuntoina.

Tontille 38017/9 esitetään toteutettavaksi valtion tukemien pitkän korotuen vuokra-asuntoja senioreille Pihlajamäen Liiketalo Oy:n myöhemmin valitsevalle yhteistyökumppanille. Yhteistyökumppani tulee hyväksyttää Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan maomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksiköllä.

Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus myös toteuttaa asuntotonttien suoravaraukselle kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella kiinteistön vaihtokauppaa.

## Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisehtoja ja liitteessä 3 olevia yleisiä varausehtoja.

## Tontin myöhempi luovuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä asuinkerrostalotontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Asuinkerrostalotontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARA:n edellyttämä huojennus, joka on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asuinoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen



ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannuseriaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tontin vuokrauseriaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutuseriaatteita.

#### 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: 09 310 52178  
marja.hannikainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausalue- ja sijaintikartta
- 2 Erytyiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä  
Kymp/Kartat

Esitysteksti  
Esitysteksti



26.11.2024

Asia/19

---

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit