



10.08.2020

Asia/10

## § 415

### Asuntotontin varaaminen Helsingin Seurakuntayhtymälle (Oulunkylä, tontti 28140/12)

HEL 2020-006839 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet -nimiselle (Y-tunnus 0201242-7) evankelisluterilaiselle seurakuntayhtymälle Oulunkylästä kaavatontin ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen asuntotontti (AK) 28140/12, pinta-ala 1 399 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1 700 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (25.5.2018)".

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot 29.5.2020
- 5 Toimintaohje
- 6 Nykyinen vuokra-alue
- 7 Ote asemakaavasta
- 8 Korttelikortti

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



täntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin ja Helsingin Seurakuntayhtymän välillä on voimassa maanvuokrasopimus, joka käsittää varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 (entinen tontti 28140/7). Lisäksi vuokra-alueeseen kuuluu kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontti (YKA) 28140/13, osa asuntotontista 28140/11, pysäköintitontti 28140/10 sekä Teininrinteen katualue.

Helsingin Seurakuntayhtymä hakee tontinvarausta kaavatontille 28140/12. Helsingin Seurakuntayhtymän tarkoituksena on luopua ennenaikaisesti osasta vuokra-aluetta ja jäädä vuokralaiseksi ainoastaan varattavaksi esitettävälle kaavatontille 28140/12 sekä YKA-tontille 28140/13, jolla Oulunkylän kirkko sijaitsee.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Helsingin Seurakuntayhtymä pyytää 28.1.2020 päivätyllä hakemuksella, että sille varataan kaavatontti 28140/12 pääsääntöisesti seurakuntayhtymän työntekijöiden työsuhteasuntojen rakentamista varten. Hakijan mukaan työsuhteasunnoille on kova tarve ja Oulunkylän kirkon viereinen asuntotontti 28140/12 sopisi tarkoitukseen erinomaisesti hyvien kulkuyhteyksien takia. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Kaavatontti 28140/12 sijaitsee Helsingin Seurakuntayhtymän nykyisellä vuokra-alueella (entinen tontti 28140/7). Vuokra-alue on kuvattu liitteessä 6. Vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1972 valmistunut Oulunkylän kirkko sekä kirkon pysäköintipaikkoja. Muilta osin vuokra-alue on metsäistä aluetta. Helsingin Seurakuntayhtymän maanvuokrasopimus nro 8745 on voimassa 31.12.2025 saakka.



10.08.2020

Helsingin Seurakuntayhtymä hakee tontinvarausta kaavatontille 28140/12 sillä perusteella, että se luopuu ennenaikaisesti osasta vuokra-aluestaan ja jää vuokralaiseksi ainoastaan YKA-tontille 28140/13 sekä varattavaksi esitettävälle kaavatontille 28140/12. Hanke edesauttaa voimassa olevan kaavan toteutumista sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 autopaikat sijoitetaan sille siltä osin kuin ne sinne mahtuvat. Loput velvoiteautopaikat sijoitetaan viereiselle autopaikkatontille 28140/10.

Hakemus on oheismateriaalissa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

	Tontti 12
Asemakaavan muutos nro	12445
Asemakaava tullut voimaan	13.12.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Norrtäljentie
Tontin nro	28140/12
Kiinteistötunnus	91-28-140-12
Pinta-ala m <sup>2</sup>	1 399
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	1 650 (asuinkerrosala) + 50 (liike- tai toimistotilan kerrosala)

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017, 396 § hyväksynyt Käslynhaltijantien ympäristöä koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445. Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on 5.10.2018 antamallaan päätöksellä hylännyt valituksen. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 13.12.2018.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa täydennysrakentamisen Helsingin Seurakuntayhtymän nykyiselle vuokra-alueelle aivan tulevan Raide-Jokerin läheisyyteen. Kaavassa vuokra-alueelle on osoitettu muun muassa kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontti (YKA) 28140/13, osa asuntotontista (AK) 28140/11, asuntotontti (AK) 28140/12, autopaikkatontti (LPA) 28140/10 sekä Teininrinteen katualue.

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla 28140/12 on asuinkerrostalon mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 5 ja sen tulee porrastua kerroksella korttelin keskiosaan päin. Rakennus on kirkon tapaan muurattava paikalla punatiilestä.

Ote asemakaavasta on liitteenä 7.

#### Tontin varaaminen

**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**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin perustein.

Tontin suoravaraus Helsingin Seurakuntayhtymälle on perusteltua, sillä kyseessä on täydennysrakentaminen. Edellä mainitun soveltamisohjeen kohdan 2.5 "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 yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Helsingin Seurakuntayhtymän vuokra-alueelle (entinen YK-tontti) on asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 12445 osoitettu uusia käyttötarkoituksia (AK, LPA ja YKA) ja kortteliin on tullut lisärakennusoikeutta, josta Helsingin Seurakuntayhtymälle esitetään varattavaksi vain tontti 28140/12.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian asuminenyksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalveluiden kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut vaatimukset sekä kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen ja maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tontti 28140/12 on tarkoitus luovuttaa hakijalle myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Helsingin Seurakuntayhtymän pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 8745 muutetaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tonttiin 28140/13 sekä varattavaksi esitettävään tonttiin 28140/12.

Helsingin Seurakuntayhtymä vapauttaa suuren osan vuokra-alueesta noin viisi vuotta ennen pitkäaikaisen vuokra-ajan päättymistä, mikä mahdollistaa sen, että kaupunki voi luovuttaa asuntotontin 28140/11 ja autopaikkatontin 28140/10 asuntorakentamishankkeille nopeammassa aikataulussa. Mainittu pysäköintitontti on varattu Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle tontteja 28134/1 ja 28140/11 palvelevan py-



säköintitalon suunnittelua varten. Lisäksi vuokra-alueen osittainen vapauttaminen ennenaikaisesti mahdollistaa uuden tonttikadun, Teininrinteen, toteuttamisen. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kulmaan sijoituvan korttelialueen liikenne tulee kulkemaan Teininrinteen kautta.

#### Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä täydennysrakentamiskorvausmenettely soveltuu asuntonttien lisärakentamiseen (tässä YK-tontti). Lisäksi osa kaavamuutoksesta seuranneesta lisääntyneestä rakennusoikeuden määrästä esitetään varattavaksi Helsingin Seurakuntayhtymän omaan käyttöön.

#### YKA-tontin 28140/13 uudelleenvuokraus

Helsingin Seurakuntayhtymä edellyttää kaavatonttia 28140/12 koskevassa varaushakemuksessaan, että kaupunki uudelleenvuokraa YKA-tontin 28140/13 Helsingin Seurakuntayhtymälle vähintään 50 vuodeksi, jotta Helsingin Seurakuntayhtymä vapauttaa osan vuokra-alueistaan ennenaikaisesti.

Koska vuokra-alueen vapauttaminen on edellytys rakennushankkeiden toteuttamiselle, tullaan kaupunginhallitukselle myöhemmin esittämään YKA-tontille 28140/13 vuokrausperiaatteiden määrittämistä, jonka jälkeen tontti voidaan vuokrata uudelleen Helsingin Seurakuntayhtymälle 50 vuodeksi. Erityisten varausehtojen mukaan Helsingin Seurakuntayhtymä on velvollinen vapauttamaan mainitut alueet, kun kaavatonttia 28140/12 koskeva varaus on vahvistettu ja YKA-tontista 28140/13 on tehty uusi maanvuokrasopimus 50 vuodeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa, että YKA-tontilla enintään 60 % kerrosalasta saa olla palveluasumista. Helsingin Seurakuntayhtymän tämänhetkisisissä suunnitelmissa ei ole kuitenkaan toteuttaa palveluasumista koskevaa rakennusoikeutta. Helsingin Seurakuntayhtymän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella maanvuokrasopimusta uusittaessa vuokra tullaan määrittämään toteutettuun rakennusoikeuteen perustuen, mikäli lisärakennusoikeutta ei ole toteutettu.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö



10.08.2020

Asia/10

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Eryityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot 29.5.2020
- 5 Toimintaohje
- 6 Nykyinen vuokra-alue
- 7 Ote asemakaavasta
- 8 Korttelikortti

**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  
Liite 7  
Liite 8

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 335

HEL 2020-006839 T 10 01 01 00



10.08.2020

Asia/10

Norrtäljentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet –nimiselle (Y-tunnus 0201242-7) evankelis-luterilaiselle kirkolle varataan Oulunkylästä kaavatontti ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää asuntotontin (AK) 28140/12 (pinta-ala 1 399 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 1 700 k-m<sup>2</sup>), sijaintikartta liite 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)".

(A1128-1349)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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