



## § 86

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) varaamiseksi Lehto Asunnot Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45127/4)

HEL 2019-013538 T 10 01 01 00

Tuulimyllyntie 3a

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Lehto Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) varataan Vartiokylästä tontti asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää asuntotontin (AK) 45127/4 (pinta-ala 3 124 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 800 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 kaadettavat puut (25.5.2018)".

(A1145-922)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Varaushakemus
- 7 Ote asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



11.02.2020

Asia/15

**Ote**

Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Nykyinen vuokralainen

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin (AK) 45127/4 varaamista Lehto Asunnot Oy:lle Vartiokylästä kerrostalohankkeen suunnittelua varten.

Varattavaksi esitettävä tontti 45127/4 sekä naapuritontti 45127/5 (vuokraushetken tonttinro 45127/2) on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto Oy Tuulimyllyntie 3:lle maanvuokrasopimuksella nro 8194. Vuokra-alueella on kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa, jotka sijaitsevat tontilla 45127/5. Tontilla 45127/4 sijaitsee em. asuinkerrostalojen pysäköintialue. Asunto Oy Tuulimyllyntie 3:n vuokra-aika päättyy 31.12.2025.

Lehto Asunnot Oy hakee tontinvarausta sillä perusteella, että hakija on tehnyt hanke- ja yhteistyösopimuksen tontin vuokralaisen Asunto Oy



Tuulimylyntie 3:n kanssa täydennysrakentamishankkeen toteuttamisesta tontille 45127/4.

Varattavaksi esitettävälle tontille 45127/4 on tarkoitus toteuttaa asuinkerrostalo.

Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tontteihin 45127/4 ja 45127/5 kohdistuvan maanvuokrasopimuksen nro 8194 vuokra-alueella tullaan pienentämään siten, vuokraus kohdistuu jatkossa vain tonttiin 45127/5. Tonttia 45127/4 koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja suunniteltava hanke

Lehto Asunnot Oy pyytää 29.4.2019 päivätyssä hakemuksessaan, että sille varataan tontti 45127/4 asuinkerrostalohankkeen suunnittelua varten.

Varattavaksi esitettävä tontti 45127/4 sekä naapuritontti 45127/5 (vuokraushetken tonttinro 45127/2) on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto Oy Tuulimylyntie 3:lle maanvuokrasopimuksella nro 8194. Vuokra-alueella on kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa, jotka sijaitsevat tontilla 45127/5. Tontilla 45127/4 sijaitsee em. asuinkerrostalojen pysäköintialue.

Hakija hakee tontinvarausta sillä perusteella, että hakija on tehnyt hankke- ja yhteistyösopimuksen tontin vuokralaisen Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n kanssa.

Hakijan tarkoituksena on suunnitella ja toteuttaa varattavaksi esitettävälle tontille 45127/4 asuinkerrostalohanke, johon tulisi yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Asuntojen lukumäärä on hakijan tämänhetkisten suunnitelmien mukaan noin 75.

Hakemus on liitteenä 6.

### Asemakaava- ja tonttitiedot



11.02.2020

	Tontti 4
Asemakaava muutos nro	12367
Asemakaava tullut voimaan	1.7.2016
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Tuulimylyntie 3a
Tontin nro	45127/4
Kiinteistötunnus	91-45-127-4
Pinta-ala m <sup>2</sup>	3 124
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	4 800

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2016 hyväksynyt Tuulimylyntie 3:n asemakaavan muutoksen nro 12367. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 1.7.2016.

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla 45127/4 sijaitsee asuinkerrostalon (AK) mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerrostalukäärä on 6. Ylimmän kerrostason yläpuolelle voi rakentaa kaikilta sivuilta sisäänvedetyn ullakkokerroksen asukkaiden yhteistiloja ja talotekniikkaa varten.

Kaavassa on osoitettu ohjeelliset pysäköimispaikat täydennysrakentamishankkeen osalta varattavaksi esitettävän tontin 45127/4 pihalle ja Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n autopaikat tontille 45127/5.

Hakijan ja Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tämänhetkisten suunnitelmien mukaan suurin osa täydennysrakentamisen edellyttämistä autopaikoista sijoitetaan omalle tontille 45127/4 ja loput autopaikat vuokrataan tontin 45127/5 pihalta. Nykyiset Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tontilla 45127/4 olevat autopaikat ovat sijoitettavissa verrattain pienin uudelleenjärjestelyin tontille 45127/5. Lisäksi hakijan ja Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n tarkoituksena on sopia yhteiskäyttöautojärjestelystä.

Ote asemakaavasta on liitteenä nro 7.

#### Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijalle 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 Lehto Asunnot Oy:lle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauk-



sena 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. Tontit 45127/4 ja 45127/5 (muodostavat yhdessä entisen tontin 45127/2) on pitkäaikaisesti vuokrattu Asunto Oy Tuulimylyntie 3:lle 31.12.2025 asti ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa Myllypuron asuntotarjonnan lisääntymisen hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Alueelle tulevat uudet asukkaat lisäävät nykyisten palveluiden käyttöä ja edesauttavat nykyisen palvelutason säilyttämisessä tai parantamisessa.

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.

Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhykehintamallilla. Tonttia 45127/4 koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Nykyisin tontteihin 45127/4 ja 5 kohdistuvaa Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain tonttiin 45127/5.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seurannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n yhteistyökumppanille Lehto Asunnot Oy:lle.

Toimivalta



11.02.2020

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

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Varaushakemus
- 7 Ote asemakaavasta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Nykyinen vuokralainen

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 1

Liite 2



11.02.2020

Asia/15

---

Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho