



## § 318

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK/s) varaamiseksi Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Käpylä, tontti 25821/4)

HEL 2018-007094 T 10 01 01 00

Mäkelänkatu 95

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) varataan Käpylästä tontti vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää asuntotontin (AK/s) 25821/4 (pinta-ala 2 463 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 320 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 (25.8.2018)".

Lautakunta päätti hyväksyä varauksen sillä tarkennuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

## Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta päätti hyväksyä varauksen sillä tarkennuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot



26.05.2020

Asia/18

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausalue tontti 25821\_4
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Tontinvaraushakemus
- 7 Ote voimassa olevasta asemakaavasta
- 8 Dokumnetointikuvauksen vaatimukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksen saaja

Vuokralainen

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



Liite 6

Liite 7

Liite 8

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) varataan Käpylästä tontti vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää asuntotontin (AK/s) 25821/4 (pinta-ala 2 463 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 320 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 (25.8.2018)".

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin (AK/s) 25821/4 varaamista Käpylästä asuntohankkeen suunnittelua ja toteuttamista varten.

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 hyväksynyt Käpylässä, osoitteessa Mäkelänkatu 95 sijaitsevan korttelin 25821 tontille 2 täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014.

Kaavanmuutoksen yhteydessä tontille 25821/2 on kaavoitettu uusi asuinkerrostalon (AK/s) rakentamisen mahdollistava rakennusala. Tontti 25821/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle. Tontinvuokra-aika päättyy 31.12.2050. Tontin 25821/2 alueelle on nyt laadittu tonttijaon muutos, jolla tontti on jaettu tonteiksi 25821/4 ja 5.

Tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 ja Rakennusliike Lapti Oy:n välillä laaditun sopimuksen perusteella Rakennusliike Lapti Oy (Y-tunnus 0788291-5) on 5.11.2019 päivätyssä hakemuksessaan esittänyt tontin 25821/4 varaamista nimiinsä perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Yhtiö on esittänyt myös toiveen lunastaa tontti omakseen. Varattavaksi esitettävälle tontille 25821/4 on tarkoitus rakentaa asuinkerrostalo.



Asunto-Oy. Sato N:o 1 hallinnoimaan tonttiin 25821/2 kohdistuvaa maanvuokrasopimuksen 18163 mukaista vuokra-aluetta tullaan pienentämään ja muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain tonttiin 21821/5. Muutoksen yhteydessä Asunto-Oy. Sato N:o 1 käytössä ollut rakennusoikeus pienenee vanhaan liikerakennukseen kohdistuneen rakennusoikeuden siirtyessä tontille 25821/4. Tonttia 25821/4 koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin 25821/4 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Rakennusliike Lapti Oy (Y-tunnus 0778291-5) on 5.11.2019 päivätysssä hakemuksessaan pyytänyt tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 suostumuksella tontin 25821/4 varaamista perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun säätelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten osto-oikeudella.

Hakija on neuvotellut hankkeen toteuttamisesta tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 kanssa. Asunto-Oy. Sato N:o 1 ja Rakennusliike Lapti Oy ovat 30.8.2019 allekirjoitetussa sopimuksessa sopineet tontin 25821/4 rakennusoikeuden luovuttamisesta Rakennusliike Lapti Oy:n hallintaan. Sopimuksessa on myös sovittu rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Asunto-Oy. Sato N:o 1. Rakennusliike Lapti Oy:llä on kokemusta vastaavien täydennysrakentamishankkeiden toteuttamisesta ja sen tavoitteena olisi käynnistää rakennustyöt tontilla vuoden 2020 aikana. Alueelle on tarkoitus rakentaa noin 37 asuntoinen kerrostalo. Alueen täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan 10.10.2014, eikä Asunto-Oy. Sato N:o 1 ole aiemmin löytänyt sopivaa kumppania tontin 25821/4 toteuttajaksi.

Nyt varattavaksi esitetyllä alueella sijaitsee vanha purkukuntoinen Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistama liikerakennus, joka tulee purkaa ennen rakentamisen aloittamista.

Hakemus liitteenä nro 6.

### Asemakaava ja tonttiedot



	Tontti
Asemakaava nro	12251
Asemakaava tullut voimaan	10.10.2014
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)
Osoite	Mäkelänkatu 95
Tontin nro	25821/4
Tuleva kiinteistötunnus	091-025-0821-0004
Muodostajakiinteistö	091-025-0821-0002
Pinta-ala m2	2 463
Rakennusoikeus k-m2	2 320

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 hyväksynyt Käpylän Mäkelänkatu 95 alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Asemakaava on tullut voimaan 10.10.2014.

Kaavamuutoksen alue koskee tonttia 25821/2. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta (AK/s). Asemakaavan muutoksella tontille 25821/2 on osoitettu uusi rakennusala ympäristöään täydentävälle asuinrakennukselle jo olemassa olevan kerrostalokokonaisuuden lomaan vanhan liikerakennuksen paikalle.

Kaavamääräyksen mukaan uuden rakennuksen autopaikat on sijoitettava pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Lisäksi kaavaan on merkitty ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa suunnittelualueen yhteiseen käyttöön.

Voimassa olevan asemakaavan muutokseen nro 12251 pohjautuva tonttijaon muutos nro 13390 on laadittu ja tontti 25821/2 on siinä jaettu tonteiksi 25821/4 ja 25821/5.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 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 pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua, ta-pauskohtaisesti arvioitavin perustein.



Tontin varaamista Rakennusliike Lapti Oy:lle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kyseessä on täydennysrakentaminen. Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden 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. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon, edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle antamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalveluiden 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.

Varattavan tontin vuokraaminen ja rakentaminen edellyttää voimassa olevan tonttia 25821/2 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että tonttia 25821/2 koskeva maanvuokrasopimus muutetaan koskemaan suunniteltua tonttia 25821/5, jolla Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistamat kerrostalot sijaitsevat (pinta-ala 12 974 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 11 600 k-m<sup>2</sup>). Uusi tontti 25821/4 varataan Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Ennen tontin 25821/4 rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on alueella sijaitseva tontin 25821/2 vuokramiehen Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistama vanha liikerakennus purettava. Purkuun liittyvistä yksityiskohdista on sovittu Asunto-Oy. Sato N:o 1 ja Rakennusliike Lapti Oy:n välillä siten, että Rakennusliike Lapti Oy vastaa rakennuksen purusta sekä purkukustannuksista.

Edellä mainituilla perusteilla suoravaruksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

## Varausehdot

Päätösesityksessä tontinvarauksessa noudatettaisiin tonttia koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palveluiden tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (25.5.2018).



## Tontin myöhempi luovuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä tontti 25821/4 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla siten, että siihen sisältyy osto-oikeus.

Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhykehintamallilla. Tonttia 25821/4 koskevat vuokrauseriaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Samoin tonttia 25821/4 koskeva osto-oikeus.

Nykyinen tonttiin 25821/2 kohdistuva maanvuokrasopimus nro 18163 tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain tonttiin 25821/5. Muutoksen yhteydessä Asunto-Oy. Sato N:o 1 käytössä ollut rakennusoikeus pienenee vanhaan liikerakennukseen kohdistuneen rakennusoikeuden siirtyessä tontille 25821/4.

## Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki tulee suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta tontin 25821/2 vuokralaiselle Asunto-Oy. Sato N:o 1. Korvaus maksetaan tontin 25821/2 maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamisen yhteydessä. Päätös perustuu täydennysrakentamiskorvauksen ja korvauskustannusten osalta voimassa olevaan kaupunginvaltuuston päättämiin periaatteisiin ja kiinteistölautakunnan 9.3.2017 § 5 päättämiin soveltamisohjeisiin.

## 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

Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 38800  
pirjo-liina.koivusaari(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausalue tontti 25821\_4
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje



26.05.2020

Asia/18

- 6 Tontinvaraushakemus  
7 Ote voimassa olevasta asemakaavasta  
8 Dokumentointikuvauksen vaatimukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksen saaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Vuokralainen	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 6 Liite 7 Liite 8