



## § 7

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin määräalan varaamiseksi OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, määräala tontista 28320/7)**

HEL 2021-012943 T 10 01 01 00

Suonotkontie 4

## **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2534625-1) varataan Oulunkylästä määräala asuntotontista 28320/7 asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitteen 1 mukainen arvioitu alue asuntotontista (AK) 28320/7 (määräalan arvioitu pinta-ala noin 1 830 m<sup>2</sup>, määräalan laskennallinen rakennusoikeus noin 2 100 k-m<sup>2</sup>)
- Varausalueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä vuokra-asuntoja
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 4 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (15.10.2021)".

(A1128-1375)

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.mehtala(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

## **Liitteet**

- 1 Sijaintikartta ja liitekartta varausalueesta ja nykyinen vuokra-alue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot



- 4 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)  
5 Hakemus

## 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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin (AK) 28320/7 määräalan varaamista OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle Oulunkylästä vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Kaupungin ja As Oy Suonotkontie 4:n välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 7595, joka koskee asuntotonttia (AK) 28320/7. OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto omistaa vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön osakekannan.

Varaus koskee vuokratulle asuntotontille jo vuonna 2014 kaavoitettua lisärakennusoikeutta, joka mahdollistaa toisen kerrostalon rakentamisen tontille. Tämä vielä käyttämätön rakennusala on tarkoitus erottaa omalle tontilleen ja sitä hallinnoimaan on tarkoitus perustaa uusi asunto-osakeyhtiö.

Varaus mahdollistaa kaavoitetun täydennysrakentamispotentiaalin toteutumisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

FI02012566



11.01.2022

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto pyytää 15.11.2021 päivättyllä hakemuksellaan, että sille varataan se tontin 28320/7 osa, jolle tullaan kohdistamaan kaikki tontille 28320/7 osoitettu käyttämätön rakennusoikeus. Rakennusoikeus esitetään hakemuksessa varattavaksi vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa. Kyseinen tarkastelu ei suoraan puoltanut hakemuksen mukaista rahoitus- ja hallintamuotoa tälle alueelle, jolle toivotaan ensisijaisesti asumisoikeusasuntotuotantoa. Kokonaisarvioinnissa annettiin kuitenkin painoarvoa muun muassa sille, että hanke ei sijaitse kaupunkiuudistusalueella, hankkeen suunnittelutilanne mahdollistaa nopean rakentumisen ja hanke on kokoluokaltaan pienehkö (asuinrakennusoikeus on noin 2 100 k-m<sup>2</sup>). Näillä perusteilla esitettävän rahoitus- ja hallintamuodon ei ole katsottu vaikuttavan negatiivisesti kaupungin tälle alueelle asettamaan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevaan tavoitteeseen.

Varattavaksi esitettävä alue sijaitsee As Oy Suonotkontie 4:n nykyisellä vuokra-alueella (tontti 28320/7, vuokraustunnus A1128-63), joka on kuvattu liitteessä 5. Vuokra-alueella sijaitsee kerrostalo, jonka asunnot ovat vuokra-asutokäytössä. As Oy Suonotkontie 4:n maanvuokrasopimus nro 7595 on voimassa 31.12.2025 saakka.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto hakee varausta kaavatontin 28320/7 määräalaan sillä perusteella, että sen omistamalle yhtiölle vuokratulla tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka se on halukas toteuttamaan. Hankkeen toteuttamista koskeva poikkeamis päätös on myönnetty kesäkuussa 2021 (rakennusvalvontapäällikkö, 4.6.2021 § 4) ja rakennuslupaa koskevat neuvottelut ovat rakennusvalvontaviranomaisen kanssa pitkällä. Maanvuokrasopimuksen ollessa voimassa ko. rakennusoikeutta ei muut toimijat voi toteuttaa.

Hakemus on liitteenä 5.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 12198  
Asemakaava tullut voimaan: 14.3.2014  
Käyttötarkoitus: asuinkerrostalojen korttelialue (AK)  
Osoite: Suonotkontie 4  
Tontin nro: 28320/7  
Pinta-ala: 5 499 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus: 5 100 k-m<sup>2</sup>

Asemakaavan muutos nro 12198 tuli voimaan 14.3.2014. Se mahdollistaa täydennysrakentamisen As Oy Suonotkontie 4:n nykyiselle vuokra-



alueelle. Vuokra-alueelle on asemakaavan muutoksessa osoitettu nykyisen neljäkerroksisen kerrostalon rakennusalan eteläpuolelle rakennusala viisikerroksiselle kerrostalolle, jonka pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 70 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

Tontilla 28320/7 on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2 100 k-m<sup>2</sup> ja se esitetään varattavaksi tällä päätöksellä.

#### 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 OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" kohdan 2.5 mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena muun muassa 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. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

Edellä mainitun suoravarausta koskevien ehtojen voi katsoa täyttyvän, koska varauksensaaja omistaa vuokralaisena olevan yhtiön osakekannan ja hankkeen pieni koko huomioiden alueelle asetetut hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet eivät hankkeen seurauksena vaarannu.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun kanssa. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytäisiin neuvotteluihin.

#### Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävä alue on tarkoitus muodostaa omaksi tontiksi ja tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.



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

As Oy Suonotkontie 4:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 7595 tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain siihen osaan tontista 28320/7, jolla sijaitsee jo rakennettu kerrostalo ja sitä palvelevat parkkipaikat.

Varattavaksi esitettävän alueen vuokrausperiaatteet tullaan vahvista-maan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhtey-dessä.

### Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamutoksesta seu-rannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varatta-vaksi nykyisen vuokralaisen omistajataholle.

### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupun-ginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta ra-kentamiseen.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.mehtala(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja liitekartta varausalueesta ja nykyinen vuokra-alue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 5 Hakemus

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet



11.01.2022

Asia/7

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kymp/Maka/Make/Hautala