



§ 147

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotonttien varaamiseksi Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutusta varten (Toukola, 23905/8 ja 23905/10)

HEL 2020-002970 T 10 01 01 00

Damaskuksentie 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) varataan Toukolasta asemakaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvät suunnitellut tontit (AK) 23905/8 ja (AK) 23905/10 asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2024 saakka seuraavasti:

- asuntotontti (AK) 23905/8 (pinta-ala noin 1 224 m², asuinrakennusoikeus 1 200 k-m²) toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin ja
- asuntotontti (AK) 23905/10 (pinta-ala noin 2 718 m², asuinrakennusoikeus 3 500 k-m²) toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)”.
- Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos nro 12733 tulee lainvoimaiseksi.

(A1123-572)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausalue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 5 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Varausesityksessä on kyse vuokratonttien vanhan täydennysrakentamismenettelyn mukaisesta varauksesta vuokralaisen kumppanille.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle asema-kaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvien suunniteltujen tonttien (AK) 23905/8 ja (AK) 23905/10 varaamista Rakennusliike Lapti Oy:lle Hitas-omistusasuntojen ja vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Tontit tullaan luovuttamaan vuokraamalla.

Kaupungin ja Asunto Oy Arabianmäen välillä on 31.12.2025 saakka voimassa maanvuokrasopimus, jonka vuokra-alue pitää kokonaisuudessaan sisällään molemmat varattaviksi esitettävistä suunnitelluista asuntotonteista. Vuokra-alueelle tulee hyväksyttävällä kaavamuutoksella uutta asuinrakennusoikeutta, jonka toteuttaminen edellyttää muutoksia voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen. Siten kyseessä on vuokra-alueen täydennysrakentaminen. Esitetty varauksensaaja on vuokralaisen valitsema kumppani, jonka kanssa vuokralainen on tehnyt esisopimuksen puheena olevan vuokra-alueen täydennysrakentamisesta.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltavat hankkeet

Rakennusliike Lapti Oy ja Asunto Oy Arabianmäki ovat 5.3.2020 jättämällään hakemuksella pyytäneet, että Rakennusliike Lapti Oy:lle varattaisiin kaavamuutoksen vastaisuudessa Asunto Oy Arabianmäen vuokra-alueelle (91-23-905-3) tuoma uudisrakennusoikeus. Uusi rakennusoikeus tarkoittaisi kahden uuden asuinrakennuksen rakentamista. Ky-



symys olisi täydennysrakentamisesta. Toinen uusista asuinrakennuksista on tarkoitus tulla tätä nykyä vajaakäytössä olevan liikerakennuksen paikalle.

Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä Helsingin kaupungin kanslian talous- ja suunnitteluosaston asumisyksikön kanssa.

Varattavaksi esitettävät asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 mukaiset tontit sijaitsevat Asunto Oy Arabianmäen nykyisellä vuokra-alueella (tontti 23905/3, vuokraustunnus A1123-2). Vuokra-alueella sijaitsee vapaarahoitteisia omistusasuntoja kolmessa kerrostalossa ja yhdessä rivitalossa sekä yksikerroksinen liikerakennus vuokra-alueen pohjoisosassa Damaskuksentien varrella. Asunto Oy Arabianmäen nykyinen maanvuokrasopimus nro 8061 on voimassa 31.12.2025 saakka.

Asemakaavan muutos, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen Asunto Oy Arabianmäen nykyiselle vuokra-alueelle, tuli vireille hakijatahojen aloitteesta. Vuokralaisen ja varauksensaajan välillä on täydennysrakentamista koskeva 5.3.2020 allekirjoitettu esisopimus.

Lapti Oy ja Asunto Oy Arabianmäki hakevat kaavatonttien 23905/8 ja 10 varaamista Lapti Oy:lle sillä perusteella, että varauksensaaja yhdessä vuokralaisen kanssa edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen (täydennysrakentaminen).

Hakemus on liitetty Ahjossa asialle.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriö on 8.5.1966 hyväksynyt asemakaavan nro 5786. Asemakaavan mukaan tontti 23905/3 kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK), sen osoite on Damaskuksentie 4 ja pinta-ala 12 923 m². Rakennusoikeutta tontilla on 4 737 k-m².

Tonttia (AK) 23905/3 koskee asemakaavan muutosehdotus nro 12733. Muutosehdotus on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.1.2022, jonka jälkeen asia etenee kaupunginhallituksen kautta - valtuustoon. Mainittu asemakaavan muutos ei ole varausesitystä valmisteltaessa vielä tullut lainvoimaiseksi. Tähän asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvät seuraavat suunnitellut tontit:

Tontin nro: 23905/8

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Damaskuksentie

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan: 91-23-305-8



08.03.2022

Asia/10

Muodostajakiinteistö: 91-23-905-3
Pinta-ala: noin 1 224 m²
Rakennusoikeus: 1 200 k-m²

Tontin nro: 23905/10
Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite: Damaskuksentie
Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan:
91-23-905-10
Muodostajakiinteistöt: 91-23-905-3
Pinta-ala: noin 2 718 m²
Rakennusoikeus: 3 500 k-m²

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää tonttien varaamista hakijoille 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 voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) 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 kumppanille täydennysrakentamishanketta varten (AK 23905/3).

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.

Tonttien myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa varauksensaajalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.



Asunto Oy Arabianmäen pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 8061 tullaan muuttamaan muun muassa siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain myöhemmin hyväksyttävän asemakaavamuutoksen nro 12733 mukaisen suunnitellun tontin 23905/9 alueeseen (vuokra-alueita pienennetään siten, että vuokra-alueen pinta-ala jää noin 8 980 m²). Tälle alueelle jäävät tontille jo rakennetut asuinrakennukset. Selvyyden vuoksi todetaan, että asemakaavan muutosta ei vielä ole hyväksytty eikä se ole lainvoimainen. Muutokset maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavamuutos on lainvoimainen.

Varattavaksi esitettävien tonttien vuokrauseriaatteita koskeva esitys on omana asianaan myöhemmin tällä samalla esityslistalla.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamuutoksesta seuraava tontin lisääntyvä rakennusoikeus esitetään varattavaksi vuokralaisen valitsemalle kumppanille, joka maksaa korvausta vuokralaiselle.

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

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja varausalue
- 2 Erytyiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kaivu- ja louhintatöiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 5 Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti



08.03.2022

Asia/10

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Hoppula
Kanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho