



26.10.2020

Asia/23

## § 688

### Alueen varaaminen YIT Suomi Oy:lle asunto- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten (Puistola, Ajurinaukio)

HEL 2020-008550 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi Ajurinaukion alueen YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) asunto- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen.
- Alueen pinta-ala on noin 6 500 m<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Liite 1 Varausalue
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot, päivitetty Kylk:n päätöksen 8.9.2020 mukaiseksi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### 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

F10680001200062637

##### Alv.nro

F102012566



## Hakemus ja hankkeen kuvaus

YIT Suomi Oy pyytää 22.8.2019 päivätyllä hakemuksella kehittämisvarausa Ajurinaukion ja sen ympäristön kehittämiseksi 31.12.2022 asti.

Alueella sijaitsevan kaksikerroksisen palvelutalon ja liikerakennuksen tilalle on tarkoitus rakentaa enimmillään 8-kerroksinen rakennus. Maantasokerrokseen on tarkoitus osoittaa liiketiloja sekä julkista tilaa esimerkiksi kirjastolle ja nuorisotiloille. Nykyisen aukion ja pysäköintikentän alueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa ja pysäköintilaitos. Viitesuunnitelmassa on esitetty uutta asuinrakennusoikeutta noin 7 000 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeutta noin 2 600 k-m<sup>2</sup>. Hakemus ja viitesuunnitelma ovat oheismateriaalissa.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Ajurinaukio sijaitsee keskeisellä paikalla Puistolankeskustassa, rautatieaseman välittömässä läheisyydessä.

Yleiskaavassa 2016 alue on lähikeskusta C3 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Alueella on voimassa asemakaavanmuutos nro 9323 vuodelta 1988 (voimaan 5.2.1988). Varausalue on osoitettu asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten ja liikerakennusten korttelialueeksi (YLK), liike- ja toimistorakennusten sekä sosiaalitoiminta ja terveydenhuolto palveluiden rakennusten korttelialueeksi (KYS), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), pysäköintialueeksi (PL) ja jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaualueeksi. Alueella sijaitsee vuonna 1976 valmistunut palvelutalo ja vuonna 1985 valmistunut liikerakennus. Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavanmuutos.

Kaupunki omistaa varausalueen maa-alueet. Alueen nykyiset vuokralaiset ovat antaneet suostumuksensa viitesuunnitelman mukaisen hankkeen edistämiseksi.

## Varausehdot ja tontinluovutus

Alueen kehittämistä tehdään yhteistyössä kaupungin kanssa. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat tontit luovutetaan kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen.

Varaus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty



täydennysrakentaminen vahvistaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä.

Kaupunkiympäristön toimialalla valmistellaan parhaillaan Puistolán asemánséudun kehittámisperiaatteita. Hanke vastaa alustavia kehittámisperiaatteita.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Linjauksia täydentävien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, jos avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista esimerkiksi tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai muun vastaavan syyn vuoksi. Linjausten mukaisesti kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle, että tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.9.2020, 471 § esittänyt alueen varaamista YIT Suomi Oy:lle. Kaupunkiympäristölautakunta on yksimielisesti hyväksynyt esittelijän ehdotuksen, jonka mukaan varausehtoihin lisätään "Varauksensaajan on varausaikana neuvoteltava pysäköintialueen vuokralaisen kanssa sopimus pysäköintialueen uudelleenjärjestelyistä ja maanvuokrasopimuksen päättämisestä". Tätä koskeva ehto on lisätty liitteenä 2 oleviin erityisiin ehtoihin (kohta 7).

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Liite 1 Varausalue
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot, päivitetty Kylk:n päätöksen 8.9.2020 mukaiseksi

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus



26.10.2020

Asia/23

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.09.2020 § 471

HEL 2020-008550 T 10 01 01 00

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Ajurinaukion alueen varaamista YIT Suomi Oy:lle (y-tunnus 1565583-5) asunto- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 6500 m<sup>2</sup>.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

### Käsittely

08.09.2020 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Lisätään varauksensaajaa koskeviin ehtoihin kohdaksi 7 "Varauksensaajan on varausaikana neuvoteltava pysäköintialueen vuokralaisen kanssa sopimus pysäköintipaikkojen uudelleenjärjestelyistä ja maanvuokrasopimuksen päättämisestä."

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

#### 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



26.10.2020

Asia/23

---

01.09.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi