



29.03.2021

Asia/18

§ 235

Alueen varaaminen Avain Yhtiöt Oy:lle asuntohankkeen ja pysäköintilaitoksen kehittämistä ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (Jakomäki, tontit 41200/15 ja 19)

HEL 2021-001518 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi tontit 41200/15 ja 19 Avain Yhtiöt Oy:lle (y-tunnus 2308788-2) asuntohankkeen ja pysäköintilaitoksen kehittämistä ja hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen.
- Alueen pinta-ala on noin 8 715 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Varausehdot

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

Asian taustaa

Avain Yhtiöt Oy on ollut tontin 41200/17 varauksensaajana osana Jakomäen keskustan kehittämistä koskevan kilpailumenettelyn voittanutta ryhmittymää. Sosiaali- ja terveystoimialan tilapalveluiden aloitteesta kaupunki on neuvotellut varauksen päättämisestä tontin 41200/17 osalta, jotta tontille voidaan toteuttaa uusi palvelutalo. Varauksen päättämisestä on neuvoteltu siten, että Avain Yhtiöt Oy:lle esitetään varausta vanhalta palvelutalolta vapautuvalle tontille 41200/19 sekä pysäköintitontille 41200/15.

Jakomäen keskustan kehittäminen

Helsingin kaupunki on järjestänyt neuvottelumenettelyn Jakomäen keskosan kehittämiseksi sekä alueen yleissuunnittelua ja palvelurakennusta koskevaa julkista hankintaa varten vuonna 2016. Hankkeen tarkoituksena oli viiden alueella sijaitsevan palvelurakennuksen peruskorjauksen korvaaminen yhdellä peruskorjaus-, laajennus- tai uudisrakennushankkeella sekä asuntojen rakentamien vanhoilta rakennuksilta vapautuville tonteille.

Menettelyyn osallistuneet tarjoajat ovat antaneet lopulliset laatu- ja palkkiotarjouksensa kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen ja kehitystyöpajojen jälkeen. Tarjouspyynnössä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti eniten pisteitä sai tarjoajaryhmittymä NCC Oy ja Optiplan Oy. Kehittämishanketta koskevat alueet on varattu NCC Oy:lle ja Optiplan Oy:lle kiinteistölautakunnan päätöksellä 16.6.2016 § 282. Asemakaavoituksen edetessä suunnitelmamuutosten johdosta varausaluetta on tarkennettu kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 26.9.2017 §121.

NCC Oy ja Optiplan Oy ovat pyytäneet 1.1.2018 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki hyväksyisi niiden yhteistyökumppaneiksi Bonava Suomi Oy:n sekä Avain Yhtiöt Oy:n. Asuntotontit -tiimin päällikkö on 6.3.2018 § 64 hyväksynyt yhteistyökumppaneita koskevan lisäyksen. Hankkeen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12495 on saanut lainvoiman 24.10.2018.

Vuorensyrjän palvelutalo

Sosiaali- ja terveystoimialan tilapalvelut on yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa selvittänyt keväällä 2020 mahdollisuutta löytää Jakomäen keskustasta tilaa uuden palvelutalon toteuttamiselle. Jakomäessä tontilla 41200/19 sijaitsevan, noin 30 vuotta vanhan Vuorensyrjän palvelutalon on todettu olevan laajan peruskorjauksen tarpeessa.



Lisäksi rakennuksen on todettu olevan toiminnallisesti ja teknisesti vanhentunut eikä se vastaa nykyajan palvelutarpeisiin. Rakennuksen laaja peruskorjaus edellyttäisi palvelutalon asukkaiden siirtämistä väliaikaisiin tiloihin korjausten ajaksi.

Selvityksen yhteydessä on todettu, että Jakomäen keskustan kehittämishankkeessa ryhmittymälle NCC Oy, Optiplan Oy, Bonava Suomi Oy ja Avain Yhtiöt Oy:lle varattuihin alueisiin kuuluva tontti 41200/17 on osoitettu asemakaavassa nro 12495 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on tarkoitettu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) ja että kyseinen tontti olisi sekä kokonsa että kaavamerkinnän puolesta sopeutettava uuden palvelutalon toteuttamista varten. Tontti 41200/17 sijaitsee aivan nykyisen Vuorensyrjän palvelutalon läheisyydessä. Palvelutalo voitaisiin toteuttaa siten, että asukkaat pääsisivät muuttamaan uusiin tiloihin ilman väliaikaisjärjestelyitä.

Alueen varaaminen

Kaupunki on esittänyt varauksensaaja ryhmittymälle, että mikäli ryhmittymä luopuisi varauksestaan tontilla 41200/17, voitaisiin sille esittää kehittämisvarausta tontille 41200/19. Ryhmittymä on todennut, että tontti 41200/17 on ryhmittymän kesken sovittu osoitettavan Avain Yhtiöt Oy:lle, mistä syystä myös tontin 41200/19 uusi kehittämisvaraus tulisi myöntää Avain Yhtiöt Oy:lle. Varattavaksi esitetään lisäksi pysäköintitonttia 41200/15, jotta varausaikana olisi mahdollista tutkia varausalueen ja sen lähiympäristön pysäköinnin keskittämistä pysäköintitonttia tehostamalla.

Tonttipäällikön päätöksellä 3.2.2021 § 5 on tontin 41200/17 varaus merkitty päättyneeksi.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalueella on voimassa asemakaava nro 11178, joka on tullut voimaan 21.11.2003. Varausalue on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueella sijaitsee vuonna 1987 valmistuneet palvelutalon rakennukset. Alueelle on tarkoitus tehdä asemakaavanmuutos.

Yleiskaavassa 2016 alue on asuntovaltaista A2 -aluetta, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön.

Kaupunki omistaa varausalueen. Alueen nykyiset vuokralaiset ovat antaneet suostumuksensa hankkeen edistämiseksi.

Toimivalta



29.03.2021

Asia/18

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 Varausalue
- 2 Varausehdot

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.02.2021 § 71

HEL 2021-001518 T 10 01 01 00

Vuorensyrjä 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle tonttien 41200/15 ja 19 varaamista Avain Yhtiöt Oy:lle (y-tunnus 2308788-2)



29.03.2021

asuntohankkeen ja pysäköintilaitoksen kehittämistä ja hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin.

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 8 715 m².
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

16.02.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli erityisasiantuntija Mia Kajan. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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