



22.11.2021

Asia/14

§ 882

Asuntotontin varaaminen Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle (Oulunkylä, AK-tontti 28226/30)

HEL 2018-007521 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle (Y-tunnus 2901555-6) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Oulunkylästä kaavatontin vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen, sisältäen kaavatontin (AK) 28226/30 (pinta-ala 1785 m², rakennusoikeus 1620+90 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)".

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta tontti 28226/30
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Hakemus
- 7 Hakemuksen täydennys_Allekirjoitukset
- 8 Ote asemakaavasta
- 9 Maanvuokrasopimus nro 20249

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



täntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Sokeain Ystävät ry (yhdistys) on 20.9.2016 päivätyllä hakemuksella esittänyt kaavatontin 28226/30 varaamista perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Yhdistys on tämän jälkeen käydyissä neuvotteluissa tarkentanut hakemustaan ja esittänyt tontin varaamista vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten siten, että tontti luovutettaisiin myymälä.

Sokeain Ystävät ry on 16.1.2019 päivätyllä kirjeellään ilmoittanut Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr (säätiö) -nimisen säätiön perustamisesta siten, että kyseinen säätiö jatkaa Sokeain Ystävät ry:n toimintaa. Yhdistyksen koko omaisuus on siirretty säätiön nimiin. Säätiön tarkoitus ja toiminta ovat identtiset yhdistyksen tarkoituksen ja toiminnan kanssa.

Kaavatontti 28226/30 muodostuu kokonaan osasta säätiölle jo vuokratua yleisten rakennuksien korttelialueen tonttia 28226/4. Tontin 28226/4 alueella sijaitsee tällä hetkellä säätiön omistama, teknisesti jo osin vanhentunut 1970-luvulla valmistunut rakennus. Rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella rakennuksella.

Säätiö on osaltaan osallistunut asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laadintaan ja on esittänyt sen yhteydessä kohteen osalta laaditut arkkitehtitoimisto DAT arkkitehdit Oy:n (21.8.2016) alustavat suunnitelmat kerrostalon toteuttamisesta kaavatontille 28226/30. Tavoitteena on rakentamisen käynnistäminen alueella mahdollisimman nopeasti.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Hakemus liitteenä on 6. Hakemuksen täydennys on liitteenä 7.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Tonttitiedot:	
Asemakaava nro	12420
Asemakaava tullut voimaan	7.12.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Petaksentie 2-4
Tontin nro	28226/30
Kiinteistötunnus	91-28-226-30
Pinta-ala m2	1785
Rakennusoikeus	1620+90 k-m2

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017 § 283 hyväksynyt Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 7.12.2018.

Kaavamuutoksen yhteydessä yleisten rakennuksien korttelialueen tontille (Y) 28226/4 on kaavoitettu asuinkerrostalon (AK) mahdollistava rakennusala ja samalla kohteeseen osoitettu rakennusoikeuden määrä on hieman kasvanut. Tontti 28226/4 on vuokrattu hakijalle 31.12.2031 asti voimassa olevalla 19.12.2001 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella nro 20249.

Tontti (AK) 28266/30 muodostetaan kokonaisuudessaan osasta tonttia (Y) 28226/4 . Asuinrakentamisen lisäksi tontille tulee sijoittaa vähintään 90 k-m2 liike- ja toimistotilaa. Kaavatontteja 28226/30 ja 31 yhteisesti palveleva meluton leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa on kaavoitettu tontin 328226/30 piha-alueelle. Asemakaavan mukaan osa kaavatonttia 28226/31 palvelevista autopaikoista on tarvittaessa mahdollista toteuttaa myös tontille 28226/30.

Kaavatontin 28226/30 rakentaminen edellyttää alueella jo sijaitsevan rakennuksen purkamista. Rakennuksessa on tällä hetkellä näkövammaisten työtiloja, asuntoja ja myymälätila.

Kaavaratkaisua on suunniteltu tontin 28226/4 vuokralaisen viitesuunnitelman pohjalta.

Ote asemakaavasta on liitteenä 8. Vuokrasopimus on liitteenä 9.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suo-



ravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin 28226/30 varaamista Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä 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. Tontti 25821/4 on pitkäaikaisesti vuokrattu hakijalle ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Tontinluovutuslinjaukset ja niitä täydentävät soveltamisohjeet koskevat niiden hyväksymisen (1.4.2019) jälkeen vireille tulleita tontinvarauksia, kehittämisvarauksia sekä tontinluovutuksia. Neuvottelut tontin 28226/30 varaamiseksi tontin vuokralaiselle ovat käynnistyneet jo vuonna 2016, eli ennen 1.4.2019 kaupunginhallituksen hyväksymiä ja voimaan tulleita linjauksia ja soveltamisohjeita, jolloin tontin suoravarauksena suoraan tontin haltijalle on ollut mahdollista.

Nyt toteutettava täydentämisrakentaminen tuo tontille lisää asumista ja mahdollistaa samalla tontin tehokkaamman rakentamisen vanhan huonokuntoisen rakennuksen sijaan.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan kaavatonttia koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (25.5.2018).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ennenaikainen päättäminen

Kaavatontti 28226/30 on käytyjen neuvottelujen perusteella tarkoitus luovuttaa hakijalle myymällä.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päätöksen mukaan linjaukset tulevat voimaan sen jälkeen, kun ne on toimivaltaisen toimielimen toimesta hyväksytty. Ennen päätöstä vireille tulleiden hankkeiden osalta noudatetaan aiemmin voimassa olleita käytäntöjä ja periaatteita, ellei hankkeen kanssa toisin sovita, tai mikäli uudet linjaukset vaikeuttaisivat hankkeen toteutumista tai muutoin johtaisivat kaupungin tai



hankkeen toteuttajan kannalta kohtuuttomuuteen ("Tontinluovutusta koskevat linjaukset" kohta 8 b).

Kaavatontin 28226/30 varaamista koskevat neuvottelut on käynnistyneet jo vuonna 2016. Näin ollen voidaan kaavatontin 28226/30 luovutuksen osalta sovelletaan tontinluovutuslinjausten siirtymäsäännöksiä ja niitä periaatteita, joita aiemmin tonttien luovutuksen osalta on ollut käytössä. Ennen linjausten voimaantuloa on tontti käytyjen neuvottelujen perusteella voitu luovuttaa hakijalle suoraan myymällä. Hakijan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaavatontin rakentamisen edellytykset helpottuvat mikäli tontille on mahdollista toteuttaa vapaa-rahoina omistusasuntotuotantoa siten, että tontti luovutetaan myymällä.

Tonttiin 28226/4 kohdistuva hakijan pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 20249 tullaan päättämään ennenaikaisesti kaavatontin 28226/30 myynnin yhteydessä. Samassa yhteydessä jäljelle jäävä pieni osa muodostajakiinteistöä 28226/4 vapautetaan kaupungin vapaaseen käyttöön. Tontin 28226/4 alueella sijaitseva hakijan omistama huonokuntoinen rakennus jää kokonaisuudessaan varattavaksi esitetyn kaavatontin 28226/30 alueelle ja hankkeen toteuttamisen yhteydessä se tullaan hakijan toimesta purkamaan.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamuutoksesta seuraava tontin rakennusoikeuden määrän lisääntyminen jää kokonaisuudessaan Sokeain Ystävä - De Blindas Vänner sr:lle.

Päätöksen valmistelu ja toimivalta

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus toteuttaa suoravarukselle asetetut edellytykset ja kyseiselle alueelle asetut tavoitteet hallinta- ja rahoitusmuodon osalta.

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot



22.11.2021

Asia/14

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

Liitteet

- 1 Kartta tontti 28226/30
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Hakemus
- 7 Hakemuksen täydennys_Allekirjoitukset
- 8 Ote asemakaavasta
- 9 Maanvuokrasopimus nro 20249

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Varauksensaaja	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.10.2021 § 535

HEL 2018-007521 T 10 01 01 00

Petaksentie 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle (Y-tunnus 2901555-6) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun varataan Oulunkylästä kaavatontti vapaa-rahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää kaavatontin (AK) 28226/30 (pinta-ala 1785 m², rakennusoikeus 1620+90 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.



22.11.2021

-
- 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 (25.5.2018)".

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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