



10.08.2020

Asia/11

§ 416

Asuntotontin varaaminen Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Käpylä, tontti 25821/4)

HEL 2018-007094 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) Käpylästä tontin vapaarahoitteisten sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen asuntotontti (AK/s) 25821/4, pinta-ala 2 463 m² ja rakennusoikeus 2 320 k-m².
- Varaus on voimassa 31.12.2021 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 (25.8.2018)".

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausalue tontti 25821_4
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot_29052020
- 5 Toimintaohje
- 6 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



10.08.2020

Asia/11

Vuokralainen

Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täydentöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014, 270 § hyväksynyt Käpylässä, osoitteessa Mäkelänkatu 95 sijaitsevan korttelin 25821 tontille 2 täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Kaavamuutoksessa tontille 25821/2 on kaavoitettu uusi asuinkerrostalon (AK/s) rakentamisen mahdollistava rakennusala.

Tontti 25821/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2050. Tontin 25821/2 alueelle on laadittu tonttijaon muutos, jolla tontti on jaettu tonteiksi 25821/4 ja 5.

Tontin 25821/2 vuokralainen Asunto-Oy. Sato N:o 1 ja Rakennusliike Lapti Oy ovat tehneet sopimuksen, jonka perusteella Rakennusliike Lapti Oy on 5.11.2019 päivätyllä hakemuksella pyytänyt tontin varaamista nimiinsä perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Rakennusliike Lapti Oy on myös ilmaissut halukkuutensa lunastaa tontti. Varattavaksi esitettävälle tontille 25821/4 on tarkoitus rakentaa asuinkerrostalo.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Rakennusliike Lapti Oy pyytää 5.11.2019 päivätyllä hakemuksella tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1:n suostumuksella tontin 25821/4 varaamista perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun sää-



telemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten osto-oikeudella.

Rakennusliike Lapti Oy on neuvotellut hankkeen toteuttamisesta tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1:n kanssa. Asunto-Oy. Sato N:o 1 ja Rakennusliike Lapti Oy ovat 30.8.2019 allekirjoitetulla sopimuksella sopineet tontin 25821/4 rakennusoikeuden luovuttamisesta Rakennusliike Lapti Oy:n hallintaan. Sopimuksessa on sovittu rakennusoikeuden luovuttamiseen liittyvän korvauksen maksamisesta Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle. Rakennusliike Lapti Oy:llä on kokemusta vastaavien täydennysrakentamishankkeiden toteuttamisesta ja sen tavoitteena on käynnistää rakennustyöt tontilla vuoden 2020 aikana. Alueelle on tarkoitus rakentaa noin 37 asuntoinen kerrostalo.

Varausalueella sijaitsee vanha purkukuntoinen Asunto-Oy. Sato N:o 1:n omistama liikerakennus, joka tulee purkaa ennen rakentamisen aloittamista.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaava ja tonttiedot

	Tontti
Asemakaava nro	12251
Asemakaava tullut voimaan	10.10.2014
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s)
Osoite	Mäkelänkatu 95
Tontin nro	25821/4
Tuleva kiinteistötunnus	091-025-0821-0004
Muodostajakiinteistö	091-025-0821-0002
Pinta-ala m2	2 463
Rakennusoikeus k-m2	2 320

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014, 270 § hyväksynyt Käpylässä, osoitteessa Mäkelänkatu 95 sijaitsevan korttelin 25821 tontille 2 täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12251. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014.

Kaavamuutoksen alue koskee tonttia 25821/2. Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, joka on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta ja jolla rakennukset ympäristöineen säilytetään osana Käpylän kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluekokonaisuutta (AK/s). Asemakaavan muutoksella tontille 25821/2 on osoitettu uusi rakennusala ympäristöään täydentävälle asuinrakennukselle jo olemassa



olevan kerrostalokokonaisuuden lomaan vanhan liikerakennuksen paikalle.

Kaavamääräyksen mukaan uuden rakennuksen autopaikat on sijoitettava pihakannen alle maanalaiseen pysäköintitilaan. Lisäksi kaavaan on merkitty ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu alueen osa suunnittelualueen yhteiseen käyttöön.

Voimassa olevan asemakaavan muutokseen nro 12251 pohjautuva tonttijaon muutos nro 13390 on laadittu. Tontti 25821/2 on jaettu tontteiksi 25821/4 ja 25821/5.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Ote asemakaavasta on liitteenä 6.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin perustein.

Tontin suoravaraus Rakennusliike Lapti Oy:lle on perusteltua, sillä kyseessä on täydennysrakentaminen. Edellä mainitun soveltamisohjeen 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 yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon, edellyttäen muun ohella, että kaupungin kyseiselle alueelle antamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian asuminenyksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalveluiden kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut vaatimukset sekä kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varattavan tontin vuokraaminen ja rakentaminen edellyttää voimassa olevan tonttia 25821/2 koskevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että tonttia 25821/2 koskeva maanvuokrasopimus muutetaan koskemaan tonttia 25821/5, jolla Asunto-Oy. Sato N:o 1:n



omistamat kerrostalot sijaitsevat (pinta-ala 12 974 m², rakennusoikeus 11 600 k-m²).

Ennen tontin 25821/4 rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä on alueella sijaitseva tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1:n omistama vanha liikerakennus purettava. Purkuun liittyvistä yksityiskohdista on sovittu vuokralaisen ja Rakennusliike Lapti Oy:n välillä siten, että Rakennusliike Lapti Oy vastaa rakennuksen purusta sekä purkukustannuksista.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan varattavaksi esitettävää tonttia koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin yleisiä tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palveluiden tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (25.5.2018).

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.5.2020, § 318 esittänyt kaupunginhallitukselle tontin varaamista. Kaupunkiympäristölautakunta on asian käsittelyn yhteydessä hyväksynyt yksimielisesti vastaehdotuksen, jonka mukaan lautakunta päättää hyväksyä varauksen sillä tarkennuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m²vuosi). Tätä koskeva ehto on lisätty yleisiin varausehtoihin 29.5.2020 (liite 4).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tontti 25821/4 on tarkoitus luovuttaa hakijalle myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla siten, että siihen sisältyy ost-oikeus.

Tonttiin 25821/2 kohdistuva maanvuokrasopimus nro 18163 muutetaan siten että, vuokraus kohdistuu jatkossa tonttijaon mukaiseen tonttiin 25821/5. Muutoksen yhteydessä vuokralaisen käytössä ollut rakennusoikeus pienenee vanhaan liikerakennukseen kohdistuneen rakennusoikeuden siirtyessä tontille 25821/4.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki tulee suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta tontin 25821/2 vuokralaiselle Asunto-Oy. Sato N:o 1:lle. Korvaus maksetaan tontin 25821/2 maanvuokrasopimuksen muuttamisen yhteydessä. Päätös perustuu täydennysrakentamiskorvauksen ja korvauskustannusten osalta voimassa



10.08.2020

Asia/11

oleviin kaupunginvaltuuston 8.6.2005, 141 § ja 29.4.2009, 94 § päätämiin periaatteisiin sekä kiinteistölautakunnan 9.3.2017, 110 § päätämiin soveltamisohjeisiin.

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 Varausalue tontti 25821_4
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot_29052020
- 5 Toimintaohje
- 6 Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Oheismateriaali

- 1 Tontinvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Vuokralainen

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



10.08.2020

Asia/11

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.05.2020 § 318

HEL 2018-007094 T 10 01 01 00

Mäkelänkatu 95

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) varataan Käpylästä tontti vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää asuntotontin (AK/s) 25821/4 (pinta-ala 2 463 m², rakennusoikeus 2 320 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- 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 (25.8.2018)".

Lautakunta päätti hyväksyä varauksen sillä tarkennuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m²vuosi).

Käsittely

26.05.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta päätti hyväksyä varauksen sillä tarken-



10.08.2020

Asia/11

nuksella, että rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75kWhE/(m²vuosi).

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinemäen vastaehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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