



03.05.2021

Asia/22

§ 338

Asuntotontin varaaminen vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, Patola)

HEL 2021-002405 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle (Y-tunnus 2633891-5) sekä ***** tontin vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen suunniteltu asuntotontti (A) 25058/20

- varaus on voimassa 31.12.2022 saakka

- varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut".

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liitekartta (varausalueesta) ja ote asemakaavan muutoksesta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 6 Asemakaavan muutos nro 1268

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistötoimisto Sky Oy sekä nykyisen tontin 28058/16 vuokralaiset ***** (jatkossa vuokralainen) ovat pyytäneet suunnitellun tontin 28058/20 varaamista vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten. Kaupungin ja vuokralaisen välillä on maanvuokrasopimus, joka käsittää varattavan alueen.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Varattava alue

Varausalue on vuokralaisen hallinnoimaa vuokra-aluetta, jonka maanvuokrasopimus on voimassa 31.8.2027 saakka. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-alueen käyttötarkoitus on asuminen. Tontilla sijaitsee 1910-luvulla rakennettu puuhuvila, joka on toiminut aina 1970-luvulle saakka kunnanlääkärin asuntona ja vastaanottotilana. Huvila on nykyisin asuinkäytössä.

Varausalue on kuvattu liitteessä 1. Sijaintikartta on liitteessä 2.

Asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristölautakunta on 16.2.2021 § 72 hyväksynyt Patomäentie 3, asemakaavan muutoksen nro 12685. Asemakaavan muutos koskee sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tonttia 28058/16 (Ys), joka sijaitsee Oulunkylän Patolassa. Tontilla oleva puuhuvila on yksi alueen vähälukuisista Oulunkylän huvila-aikakaudelta säilyneistä rakennuksista. Rakennuksella ei enää ole kaavan mukaista käyttöä ja siksi tontti on tarkoituksenmukaista muuttaa asuintontiksi.

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin vuokralaisen hakemukselta. Vuokra-alueelle on asemakaavan muutoksessa osoitettu 400 kerrosneliometriä lisää rakennusoikeutta yhteensä kolmelle uudelle asun-



nolle. Lisärakentamisen lisäksi kaavamuutoksella suojellaan vanha huvilarakennus merkinnällä sr-2.

Asemakaavan muutoksessa tontti 28056/16 on jaettu kahdeksi asuinrakennusten tontiksi (A) 19 ja 20. Kaavamuutoksen mukaisella suunnitellulle tontille 28056/20 on merkitty enintään kaksikerroksisten asuintalojen rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa enintään kolme asuntoa. Kaavaselostuksen mukaan rakennusosalalle on toteutettava vähintään kaksi erillistä rakennusta. Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelu tulkitsee asemakaavaa itsenäisesti ja päättää rakennusosalalle toteutettavien rakennusten lukumäärästä rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Autopaikat ovat tonteilla maantasossa. Tontin 28056/20 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 28056/19.

Tontin lohkomista ja rekisteröintiä koskeva hakemus on vireillä.

Asemakaavan ote on liitteenä 6.

Tontin varaaminen

Vuokralainen luopuu ennenaikaisesti osasta vuokra-aluestaan Kiinteistötoimisto Sky Oy:n hyväksi. Tällä tavoin vuokralainen edesauttaa kaavan toteutumista sekä mahdollistaa kaavan mahdollistaman täydennysrakentamisen.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 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 muun muassa silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Varaus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun kanssa. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Lisäksi se toteuttaa asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen



Suunniteltu tontti 28058/20 on tarkoitus luovuttaa myöhemmin varauksensaajalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien asuntonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla tai vyöhykehintamallilla. Vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Nykyisten vuokralaisten maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa tonttiin 28058/19.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä täydennysrakentamiskorvausmenettely soveltuu asuntonttien lisärakentamiseen. Tässä lisärakentaminen kohdistuu Ys-tontille.

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 Liitekartta (varausalueesta) ja ote asemakaavan muutoksesta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)
- 6 Asemakaavan muutos nro 1268

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.05.2021

Asia/22

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 16.03.2021 § 124

HEL 2021-002405 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle (Y-tunnus 2633891-5) ja alueen nykyisille vuokralaisille, ***** varataan Oulunkylästä kaavatontti ***** vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää suunnitellun asunto-tontin (A) ***** (pinta-ala noin 935 m², rakennusoikeus 400 k-m², osoite ***** sijaintikartta liite 2.

- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)".

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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



03.05.2021

Asia/22

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

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