



31.01.2022

Asia/26

§ 87

Alueen varaaminen OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle asun- tohankkeen suunnittelua varten (Oulunkylä, määräala tontista 28320/7)

HEL 2021-012943 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2534625-1) määräalan asuntotontista 28320/7 asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitteen 1 mukainen arvioitu alue asuntotontista (AK) 28320/7 (arvioitu pinta-ala noin 1 830 m², laskennallinen rakennusoikeus noin 2 100 k-m²).
- Varausalueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä vuokra-asuntoja.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 4 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)".

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja liitekartta varausalueesta ja nykyinen vuokra-alue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 5 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



31.01.2022

Asia/26

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto pyytää 15.11.2021 päivätyllä hakemuksella, että sille varataan se tontin 28320/7 osa, jolle tullaan kohdistamaan kaikki tontille 28320/7 osoitettu käyttämätön rakennusoikeus. Rakennusoikeus esitetään hakemuksessa varattavaksi vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön ja kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa. Tarkastelun lopputulos ei suoraan puoltanut hakemuksen mukaista rahoitus- ja hallintamuotoa alueelle, jolle ensisijaisesti tavoitellaan asumisoikeusasuntotuotantoa. Kokonaisarvioinnissa annettiin kuitenkin painoarvoa muun muassa sille, että hanke ei sijaitse kaupunkiuudistusalueella, hankkeen suunnittelutilanne mahdollistaa nopean rakentumisen ja hanke on kokoluokaltaan pienehkö (asuinrakennusoikeus on noin 2 100 k-m²). Näillä perusteilla rahoitus- ja hallintamuodon ei katsottu vaikuttavan negatiivisesti kaupungin alueelle asettamaa asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakautamaa koskevaan tavoitteeseen.

Varattavaksi esitettävä alue sijaitsee Asunto Oy Suonotkontie 4:n vuokra-alueella. Vuokra-alueella sijaitsee kerrostalo, jonka asunnot ovat vuokra-asuntokäytössä.

Kaupungin ja Asunto Oy Suonotkontie 4:n välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 7595, joka koskee asuntotonttia (AK) 28320/7. Sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. OP-Vuokratuotto -

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



erikoissijoitusrahasto omistaa vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön osakekannan kokonaisuudessaan.

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto hakee varausta kaavatontin 28320/7 määräalaan sillä perusteella, että sen omistamalle yhtiölle vuokratulla tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka OP-Vuokratuotto on halukas toteuttamaan. Hankkeen toteuttamista koskeva poikkeamispäätös asemakaavasta on myönnetty kesäkuussa 2021 (rakennusvalvontapäällikkö, 4.6.2021, 4 §) ja rakennuslupaa koskevat neuvottelut ovat vireillä. Maanvuokrasopimuksen ollessa voimassa ei kyseistä rakennusoikeutta voi muut toimijat toteuttaa.

Hakemus on liitteenä 5.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava nro 12198
Asemakaava hyväksytty: kaupunginvaltuusto 29.1.2014, 25 §
Asemakaava tullut voimaan: 14.3.2014
Käyttötarkoitus: asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite: Suonotkontie 4
Tontin nro: 28320/7
Pinta-ala: 5 499 m²
Rakennusoikeus: 5 100 k-m²

Asemakaavan muutos nro 12198 mahdollistaa täydennysrakentamisen Asunto Oy Suonotkontie 4:n nykyiselle vuokra-alueelle. Vuokra-alueelle on asemakaavan muutoksessa osoitettu nykyisen neljäkerroksisen kerrostalon rakennusalan eteläpuolelle rakennusala viisikerroksiselle kerrostalolle, jonka pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 70 k-m² liiketilaa. Tontilla 28320/7 on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 2 100 k-m²

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arviotavain erityisin perustein.

Tontin varaamista OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä edellä mainittujen linjausten kohdan 2.5. "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena muun muassa silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan ha-



kijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

Suoravarausta koskevat ehdot täyttyvät, koska varauksensaaja omistaa vuokralaisena olevan yhtiön osakekannan ja hankkeen pieni koko huomioiden alueelle asetetut hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet eivät hankkeen seurauksena vaarannu.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan tontit -tiimin, asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytäntöihin neuvotteluihin.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Varausalueesta on tarkoitus muodostaa oma tontti ja se on tarkoitus luovuttaa myöhemmin varauksensaajalle edellä mainittujen asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti markkinahintaan.

Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan arviokirjalla ja/tai vyöhykehintamallilla.

Asunto Oy Suonotkontie 4:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain siihen osaan tontista 28320/7, jolla sijaitsee jo rakennettu kerrostalo ja sitä palvelevat parkkipaikat.

Vuokrausperiaatteet valmistellaan myöhemmin erikseen ja tuodaan toimivaltaisen tahon päätettäväksi tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä kaavamuutoksesta seurannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen omistajalle.

Toimivalta

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



31.01.2022

Asia/26

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta ja liitekartta varausalueesta ja nykyinen vuokra-alue
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 5 Hakemus

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

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiymäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.01.2022 § 7

HEL 2021-012943 T 10 01 01 00

Suonotkontie 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2534625-1) varataan

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



31.01.2022

Oulunkylästä määrääla asuntontista 28320/7 asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitteen 1 mukainen arvioitu alue asuntontista (AK) 28320/7 (määräalan arvioitu pinta-ala noin 1 830 m², määräälan laskennallinen rakennusoikeus noin 2 100 k-m²)
- Varausalueelle tulee toteuttaa vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä vuokra-asuntoja
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 4 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (15.10.2021)".

(A1128-1375)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi