



§ 535

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asuntohankkeen suunnittelua varten (Oulunkylä, Maunula, tontti 28226/30)

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-rahointeisten 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.
- 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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK) 28226/30 varaamista Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Oulunkylästä Maunulan alueelta vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten. Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Varattavaksi esitetyn kaavatontin 28226/30 alue muodostuu aiemman asemakaavan mukaisesta yleisten rakennuksien korttelialueen tontista (Y) 28226/4, joka on vuokrattu pitkäaikaisesti Sokeain Ystävät ry:lle. Vuokra-alueella sijaitsee vuokramiehen omistama näkövammaisten toimintoja ja asumista palveleva rakennus. Tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2031.

Sokeain Ystävät ry (Y-tunnus 0117534-7) on 20.9.2016 päivätyssä hakemuksessaan 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 myymällä. Sokeain Ystävät ry on 16.1.2019 päivätyllä kirjeellään ilmoittanut Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr (Y-tunnus 2901555-6) -nimisen säätiön perustamisesta siten, että kyseinen säätiö jatkaa Sokeain Ystävät ry:n toimintaa.



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12420 mahdollistaa kaavatontille viisikerroksisen uuden asuinkerrostalon ja sitä palvelevien liiketaitoimistotilojen rakentamisen. Kaavatontin 28226/30 rakentaminen edellyttää alueella sijaitsevan Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr omistaman vanhan huonokuntoisen rakennuksen purkamista.

Kaavatontti 28226/30 esitetään luovutettavaksi hakijalle myymällä. Kaavatonttia koskevat luovutusperiaatteet sekä tontin myyntihinta tullaan vahvistamaan tontin 28226/30 myynnin yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Sokeain Ystävät ry (Y-tunnus 0117534-7) on 20.9.2016 päivätyssä hakemuksessaan esittänyt kaavatontin 28226/30 varaamista perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, osto-oikeudella. Sokeain Ystävät ry on 16.1.2019 täydentänyt hakemustaan ja ilmoittanut Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr (Y-tunnus 2901555-6) säätiön perustamisesta. Yhdistyksen koko omaisuus on siirretty säätiön nimiin. Säätiön tarkoitus ja toiminta ovat identtiset Sokeain Ystävät ry:n kanssa. Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr (Y-tunnus 2901555-6) on rekisteröity 20.3.2018. Tämän johdosta on perusteltua, että nyt Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr voi toimia Sokeain Ystävät ry:n sijaan varauksensaajana. Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr on ilmoittanut varauksensaajana kohdentumisesta vain kaavatonttiin 28226/30 aiemmin kirjaamansa kahden tontin sijaan. Tontin varausta koskevissa neuvotteluissa hakija on tarkentanut hakemustaan siten, että tavoitteena on suunnitella alueelle vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja esittänyt toiveen, että tontti luovutettaisiin myymällä.

Kaavatontti 28226/30 muodostuu kokonaan osasta Sokeain Ystävät ry:lle jo vuokrattua yleisten rakennuksien korttelialueen tonttia 28226/4. Tontin 28226/4 alueella sijaitsee tällä hetkellä yhdistyksen omistama, teknisesti jo osin vanhentunut 1970-luvulla valmistunut rakennus. Rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata uudella rakennuksella.

Sokeain Ystävät ry on osallistunut tahollaan asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen laadintaan ja on esittänyt sen yhteydessä kohteen osalta laaditut arkkitehtitoimisto DAT arkkitehdit Oy:n 21.8.2016 alustavat suunnitelmat kerrostalon toteuttamisesta nyt varattavaksi esitetyille kaavatontille 28226/30. Yhdistyksen toiveena on rakentamisen käynnistäminen alueella mahdollisimman nopeasti.

Hakemus liitteenä 6 ja siihen liittyvä täydennys liitteenä 7.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
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 hyväksynyt Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 7.12.2018.

Kaavamuutoksen yhteydessä aiemmin 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 Sokeain Ystävät ry:lle 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 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 haltijan viitesuunnitelman pohjalta.

Ote asemakaavasta on liitteenä nro 8.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää kaavatontin varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasias-



sa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin 28226/30 varaamista Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:lle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntonttien 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 valitsemaalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti 25821/4 on pitkäaikaisesti vuokrattu Sokeain Ystävät sr:lle ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen. Lisäksi neuvottelut kohteen varaamiseksi tontin haltijalle ovat käynnistyneet jo ennen 20.9.2016, eli ennen 1.4.2019 kaupunginhallituksen hyväksymiä ja voimaan tulleita linjauksia ja soveltamisohjeita jolloin tontin suoravarauksen suoraa tontin haltijalle on ollut mahdollista.

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

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Edellä mainituilla perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausehdot

Päätösesityksessä tontinvarauksessa noudatettaisiin kaavatonttia koskevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimienpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (25.5.2018).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ennenaikainen päättäminen



Nyt varattavaksi esitettävä asemakaavan ja asemakaavan muutosluonnoksen mukainen kaavatontti 28226/30 on käytyjen neuvottelujen perusteella tarkoitus luovuttaa hakijalle myymällä.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten kohdan 8 "Linjausten voimaantulo ja päivitykset" b kohdan mukaan ennen maapoliittisten linjausten voimaan tuloa 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.

Kaavatontin 28226/30 varaamista koskevat neuvottelut on kaupungin kanssa käynnistetty jo ennen 20.9.2016 päivätyn tontinvaraushakemuksen jättämistä. Näin ollen voidaan kaavatontin 28226/30 luovutuksen osalta soveltaa kaupungin maapoliittisten linjausten siirtymäsäädöksiä ja niitä periaatteita, joita aiemmin tonttien luovutuksen osalta on ollut käytössä. Ennen linjausten voimaantuloa on tontti käytyjen neuvottelujen perusteella voitu luovuttaa hakijalle suoraan myymällä. Varauksensaajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaavatontin rakentamisen edellytykset helpottuvat mikäli tontille on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti luovutetaan varauksensaajalle myymällä. Edellä kuvattujen siirtymäsäädösten perusteella on perusteltua, että kaavatontti 28226/30 esitetään luovutettavaksi myymällä.

Nykyisin 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 Sokeain Ystävät - De Blindas Vänner sr:n omistama huonokuntoinen rakennus jää kokonaisuudessaan varattavaksi esitetyn kaavatontin 28226/30 alueelle ja hankkeen toteuttamisen yhteydessä se tullaan varauksensaajan toimesta purkamaan. Maanvuokrasopimus nro 20249 liitteenä 9.

Täydennysrakentamiskorvaus

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

Toimivalta



05.10.2021

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Lindén, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Heikkilä