



§ 591

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Kaarela, Malminkartano, tontti 33245/4)

HEL 2023-013149 T 10 01 01 00

Vellikellontie 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle (Y-tunnus 2582220-3) tontin 33245/4 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin 33245/4 (pinta-ala noin 3 974 m², asuinrakennusoikeus noin 6 250 k-m² + liikerakentamista noin 250 k-m²).
- Varauksensaajan yhteistyökumppanina toimii JVR-Rakenne Oy (Y-tunnus 1501127-1).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12845

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Yhteistyökumppani

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Malminkartanosta tontin 33245/4 varaamista Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Varauksensaajan yhteistyökumppaniksi esitetään puurakentaja JVR-Rakenne Oy:tä. Mikäli varauksensaaja, Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4, haluaa vaihtaa yhteistyökumppanin toiseen, varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään muutoksen tontit-yksiköllä.

Tontille 33245/4 (Vellikellontie 4) ollaan laatimassa purkavaa uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta nro 12845. Kaavamuutoksessa tontille 33245/4 on tarkoitus kaavoittaa asumiseen rakennusoikeutta noin 6 250 k-m². Tontilla oleva vanha teollisuusrakennus tullaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Tontti 33245/4 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 21474 Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2036.



Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi. Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää myös nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä.

Varattava tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4 ja JVR-Rakenne Oy ovat 11.10.2023 päivätyllä tonttivaraukahakemuksella pyytäneet tontin 33245/4 varaamista nimiinsä asuntojen suunnittelua varten.

Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:n kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on päädytty yhteisymmärrykseen tontille toteutettavasta rahoitus- ja hallintamuodosta.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Kaupunkiuudistusalueilla, johon Malminkartano luetaan, ei vuokra-asumisen määrää tule lisätä, vaan alueella tulee uudistuotantona rakentaa erityisesti omistus pohjaista asumista eli sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasumista sekä välimuodon omistus- ja asuimsoikeusasumista.

Varausalueelle esitetään toteutettavaksi sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkansliian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Tontin asuinrakennusoikeudesta 50 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.



75 % yksiöistä tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Kaupungin asuntopoliittisessa asiantuntijaryhmässä (AM-sihteeristö 12/2021) on todettu, että täydennysrakentamisalueilla on perusteltua soveltaa pääsääntöisesti tavanomaisesta poikkeavia varausehtoja perheasuntojen ja keskipinta-alojen osalta.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimustarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontille 33245/4 (Vellikellontie 4) ollaan laatimassa purkavan uudisrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta. Tontille 33245/4 tutkitaan pistemäisen puukerrostalon ja siihen yhdistyvän matalamman puisen lamelliosan sijoittamista. Rakennuksiin on tavoitteena sijoittaa asuntoja sekä liiketilaa Puustellinpolun puolelle.

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 6 250 k-m²:llä. Teollisuusrakennusten kerrosalaa poistuu 3 500 k-m².

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12845 on liitteenä 6.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin 33245/4 varaamista Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle päätösesityksen mukaisesti. Varauksensaajan yhteistyökumppaniksi esitetään puurakentaja JVR-Rakenne Oy:tä (Y-tunnus 1501127-1). Mikäli varauksensaaja, Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4, haluaa vaihtaa yhteistyökumppanin, varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään muutoksen tontit-yksiköllä.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien 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 valitseemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.



Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelmassa edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä. Ohjelmassa edellytetään, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Tontin 33245/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrauseriaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:n nykyinen pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 21474 tullaan päättämään, kun uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä tontti esitetään varatta-



14.11.2023

vaksi nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)
- 6 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12845

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ote
Varauksensaaja

Yhteistyökumppani

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



14.11.2023

Asia/13

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit