



15.08.2023

Asia/6

## § 411

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) varaamiseksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten (Vartio- kylä, tontti 45137/3)

HEL 2023-007067 T 10 01 01 00

Myllypurontie

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) (Y-tunnus 0116514-9) asuntotontin (AK) 45137/3 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 45137/3 (pinta-ala 9 264 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 9 300 k-m<sup>2</sup>)
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

## Käsittely

Esteelliset: Amanda Pasanen, Kari Pudas  
(hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

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)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.08.2023

Asia/6

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Vartiokylästä tontin 45137/3 varaamista Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) (Y-tunnus 0116514-9) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Asuintontille 45137/1 (Myllypurontie 22), joka on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallinnassa, on tehty täydennysrakentamiseen mahdollistava asemakaava nro 12328. Asemakaava on lainvoimainen.

Asemakaava mahdollistaa tontin 45137/1 jakamisen kahdeksi eri tontiksi siten, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asuinrakennukset jäävät omalle tontille 45137/2 ja uudisrakentaminen (9 300 k-m<sup>2</sup>) kohdistuu tontille 45137/3.

## Esittelijän perustelut

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) (Y-tunnus 0116514-9) on tontinvaraushakemuksella pyytänyt tontin 45137/3 varaamista nimiinsä valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten, jotta HOAS pystyy luopumaan hallinnoimastaan vuokratontista 47225/3, jonka kaupunki tarvitsee hallintaansa Mellunmäen metroaseman ympäristön kehittämiseksi. Myös nykyisessä purettavassa rakennuksessa on merkittävä määrä soluasuntoja, joiden kysyntä on laskenut. Vartiokylän tontille 45137/3 on mahdollista rakentaa noin 200 opiskelijalle asunto. Rakentamalla Myllypuroon lisää opiskelija-asuntoja varmistetaan opiskelijoille kohtuuhintainen ja turvallinen asuminen hyvässä ympäristössä. Uusien opiskelija-asuntojen tarve alueella on merkittävä. Myllypuron opiskelija-



asunnoilla HOAS voi myös tukea lähellä sijaitsevalla Viikin yliopisto-kampuksella opiskelevia opiskelijoita.

#### Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille esitetään toteutettavaksi valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12328
Asemakaava tullut voimaan	22.1.2016
Tontti	45137/3
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Myllypurontie
Kiinteistötunnus	<a href="#">91-45-137-3</a>
Pinta-ala m <sup>2</sup>	9 264
Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	9 300

Myllypurontien 22 ja Myllymatkantien 6 tonteille on tehty täydennysrakentamiseen mahdollistava asemakaava nro 12328. Asemakaava on lainvoimainen. Asemakaava mahdollistaa tontin 45137/1 jakamisen kahdeksi eri tontiksi 45137/2 ja 3. Tontti 45137/2 jää Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Uudisrakentaminen (9 300 k-m<sup>2</sup>) kohdistuu tontille 45137/3. Tontin 45137/3 velvoiteautopaikat sijaitsevat pääasiallisesti uudisasuinrakennusten alla.

Tontille 45137/3 on mahdollista rakentaa kaksi nelikerroksista lamellitaloa, kolme pistetaloa sekä pysäköintilaitos. Lamellitalot jatkavat Myllypurontien varressa tontin eteläpuolella olevien rakennusten sarjaa.

Sijaintikartta liitteenä 2.

#### Tontin varaaminen

Esittelijä esittää varattavaksi tontin 45137/3 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) päätösesityksen mukaisesti.



Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman julkista hakua esimerkiksi silloin, jos tontti luovutetaan osana maanhankintaa (esim. vaihto) tai se on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.

Nyt varattava tontti 45137/3 luovutetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle vaihtona siten, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr suostuu hallinnassaan olevan Mellunkylässä sijaitsevan tontin 47225/3 vapauttamiseen kaupungin vapaaseen käyttöön. Kaupunki ostaa tontilla 47225/3 olevat rakennukset ja vuokraoikeuden HOAS:ilta. Mellunkylän tontin 47225/3 saaminen kaupungin hallintaan mahdollistaa Mellunmäen metroaseman ympäristön kehittämisen. Tarkoituksena on parantaa Mellunmäen alueen palvelutarjontaa ja liityntäpysäköintimahdollisuuksia, lisätä asumista sekä ottaa huomioon suunnitellun ns. Vantaan pikaraitiotien (Mellunmäki-Hakunila-Tikkurila-Aviapolis) päätepysäkin tilatarpeet.

Kaupunki voi myös varata tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan yksittäisiä tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon, jos hankkeen toteuttamisella on kiire.

Tontin 45137/3 varaamista HOAS:ille voidaan pitää myös perusteltuna, koska AM-ohjelman mukaan vuodesta 2023 lähtien tulisi varata tontteja 30 prosenttia pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, joista 500 asuntoa on opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Tänä vuonna ei ole yleistä tontinvarauskierrosta, jossa pystyttäisiin varaamaan tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Toiseksi tontin kallis pysäköintiratkaisu tukee myös tontin varaamista opiskelija-asuntotuotantoon. HOAS:illa on mahdollisuus noudattaa kevennettyä autopaikkavelvoitetta, mikä mahdollistaisi opiskelija-asuntohankkeen edellytykset. Varauksensaaja on tietoinen, että autopaikkavelvoitteesta saatava kevennys vaatii mahdollisesti poikkeamis päätöksen. Lisäksi varattavaksi esitettävä tontti sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien läheisyydessä ja kävelyetäisyyden päässä Myllypuron kampuksesta.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa Myllypurossa opiskelija-asuntojen lisääntymisen.



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.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa tonttiin 45137/2.

Varauksensaaja on myös tietoinen, että tontilla 45137/3 sijaitsee vuokrattu liikerakennus, josta on toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset.

#### 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 aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tontti 45137/1, josta nyt varattavaksi esitettävä tontti 45137/3 osittain muodostuu, on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8095 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2052 saakka. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 8095 mukaista vuokra-aluetta tullaan pienentämään siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa tonttiin 45137/2.

Nyt varattavaksi esitettävä tontti 45137/3 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARA:n edellyttämä huojennus, joka on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustan-



15.08.2023

Asia/6

nusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

#### 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)

#### 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  
Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

#### Tiedoksi



15.08.2023

Asia/6

---

Kaupunginkanslia  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu