



17.04.2023

Asia/15

## § 239

### Alueen varaaminen Kiinteistö Oy M2-Kodeille asuntohankkeiden suunnittelua varten (Kaarela, Kannelmäki, kaavatontit 33092/3 ja 4)

HEL 2020-010771 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varaa Kannelmäestä suunnitellut tontit Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää tontit (AK) 33092/3 (pinta-ala 1 017 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 300 k-m<sup>2</sup>) ja (AK) 33092/4 (pinta-ala 3 483 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 700 k-m<sup>2</sup>)
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)”.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 6 Kopio kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

## 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



17.04.2023

Asia/15

Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Esitysteksti

Kaupunkiympäristön toimia-  
la

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Kiinteistö Oy M2-Kodit pyytää 29.6.2020 päivätyllä hakemuksella, että sille varataan Kannelmäessä sijaitsevat suunnitellut tontit 33092/3 ja 4 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka. Hakemus on oheismateriaalissa.

Tarkoituksena on, että Kiinteistö Oy M2-Kodit toteuttaa kaupunkiuudistusalueelle kaavoitetulle tontille 33092/4 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, ja yhtiön myöhemmin valitsema yhteistyökumppani toteuttaa tontille 33092/3 asumisoikeus- tai omistusasuntoja. Varausalueella sijaitsevat nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan.

Kiinteistö Oy M2-Kodit on Y-Säätiön kokonaan omistama yhtiö. Y-Säätiö on yleishyödyllinen yhteisö, joka rakennuttaa tai hankkii muuten omistukseensa tai hallintaansa vuokra-asuntoja sekä tarjoaa niitä sosiaalisin perustein ja kohtuullisin kustannuksin julkisesti vuokrattavaksi.

Varausaluekartta on liitteenä 1 ja sijaintikartta liitteenä 2.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Kiinteistö Oy M2-Kodit on hakenut osoitteessa Pasuunakuja 1 sijaitsevalle tontille 33092/2 kaavamuutosta täydennysrakentamista varten. Asemakaavan muutos (nro 12612) on saanut lainvoiman 30.1.2023. Voimassa olevassa asemakaavassa varattavat tontit kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavamuutoksen myötä muodostetaan uudet tontit 33092/3 ja 4. Rakennusoikeus kasvaa 2 300 k-m<sup>2</sup>. Tontin 33092/3 rakennusoikeus on 2 300 k-m<sup>2</sup> ja tontin 33092/4 rakennusoikeus 4 700 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakartta on liitteenä 6.



## Hallinta- ja rahoitusmuodot

Tontille 33092/4 tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Tontille 33092/3 tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja tai sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

## Tonttien varaaminen

Tonttien varaaminen Kiinteistö Oy M2-Kodeille on perusteltua, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten ja niitä tarkentavien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 ”Asuntotonttien suoravaraukset” mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein, kuten silloin kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle kumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.

Tontti 33092/2, josta kaavamuutoksen myötä muodostetaan uudet tontit 33092/3 ja 4, on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 10875 Kiinteistö Oy M2-Kodeille. Vuokra-aika päättyy 31.12.2040.

Hankkeessa on kyse tonttiin kohdistuvasta purkavasta täydennysrakentamisesta. Tontille 33092/4 toteutetaan valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja Kiinteistö Oy M2-Kodeille. Kiinteistö Oy M2-Kotien myöhemmin valitsema yhteistyökumppani toteuttaa tontille 33092/3 asumisoikeusasuntoja tai sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kumppani tulee hyväksyttää kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksiköllä.

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 täyttää asuntotonttien suoravaraukselle asetetut edellytykset sekä kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

## Varausehdot

### 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



Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen

Nyt varattavat tontit on tarkoitus luovuttaa myöhemmin kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti. Suunnitellun tontin 33092/3 tai siitä muodostettavan tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022, 22 § hyväksymiä asuntotonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tonttien vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisen maanvuokrasopimusten laadinnan yhteydessä.

Tonttia 33092/2 koskeva Kiinteistö Oy M2-Kotien pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 10875 tullaan päättämään ja tontille 33092/4 tullaan laatimaan uusi maanvuokrasopimus. Nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 10875 mukainen maanvuokra jatkuu päätettävän vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan loppuun 31.12.2040 saakka. Uutta maanvuokraa peritään 1.1.2041 alkaen ja suunnitellun tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan edellä mainittuja kaupunginvaltuuston hyväksymiä periaatteita. Tonttien 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 omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

## Täydennysrakentamiskorvaus

Täydennysrakentamiskorvaus maksetaan vain, jos tontti 33092/3 luovutetaan kaupungin vapaaseen hallintaan. Muissa tapauksissa täydennysrakentamiskorvausta ei makseta.



## Toimivalta

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

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 6 Kopio kaavakartasta

## Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



17.04.2023

Asia/15

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.03.2023 § 156

HEL 2020-010771 T 10 01 01 00

Pasuunakuja 1

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) asuntotontit (AK) 33092/3-4 asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää tontit (AK) 33092/3 (pinta-ala 1 017 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 2 300 k-m<sup>2</sup>) ja (AK) 33092/4 (pinta-ala 3 483 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 4 700 k-m<sup>2</sup>), sijaintikartta liite 2.
- varaus on voimassa 31.12.2024 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)”.

(A1133-845)

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396  
anu.hamalainen(a)hel.fi