



§ 156

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien (AK) varaamiseksi Kiinteistö Oy M2-Kodeille asuntohankkeiden suunnittelua varten (Kaarela, Kannelmäki, 33092/3-4)

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) asuntontit (AK) 33092/3-4 asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää tontit (AK) 33092/3 (pinta-ala 1 017 m², rakennusoikeus 2 300 k-m²) ja (AK) 33092/4 (pinta-ala 3 483 m², rakennusoikeus 4 700 k-m²), 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

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

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Kymp/Make/Vuokra-aluekartat

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy M2-Kodeille esitetään kaupunki uudistusalueella Kannelmäessä sijaitsevan asuntontin 33092/4 varaamista valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen sekä asuntontin 33092/3 varaamista asumisoikeusasuntojen tai sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka.

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

Tontit luovutetaan vuokraamalla.

Pasuunakuja 1 on laadittu asemakaavan muutos nro 12612. Asemakaava on hyväksytty 23.6.2020. Asemakaava on saanut lainvoiman 30.01.2023.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Kiinteistö Oy M2-Kodit pyytää 29.6.2020 päivätyllä hakemuksella, että sille varataan Kannelmäessä sijaitsevat asuintontit 33092/3-4 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2024 saakka.

Kiinteistö Oy M2-Kodit toteuttaa tontille 33092/4 valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontille 33092/3 on tarkoitus toteuttaa asumisoikeus- tai omistusasuntoja Kiinteistö Oy M2-Kotien yhteistyökumppanille.



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.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 33092/4 esitetään toteutettavaksi valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja. Tontille 33092/3 esitetään toteutettavaksi asuinoikeusasuntoja tai sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kannelmäkeen Pasuunakuja 1 on laadittu asemakaavan muutos nro 12612. Asemakaava on hyväksytty 23.6.2020. Asemakaava on saanut lainvoiman 30.01.2023.

Asemakaavan muutoksessa on nykyiselle tontille 33092/2 kaavoitettu täydennysrakentamista. Kaavamuutoksen myötä muodostetaan uudet tontit 33092/3-4. Rakennusoikeus kasvaa 2 300 k-m². Tontin 33092/3 rakennusoikeus on 2 300 k-m² ja tontin 33092/4 rakennusoikeus on 4 700 k-m². Nykyinen huonokuntoinen rakennus puretaan tontilla 33092/2.

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan muutosta on hakenut Y-Säätiö / Kiinteistö Oy M2-Kodit ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Varausalue on liitteenä 1 ja sijaintikartta 2.

Tonttien varaaminen

Esittelijä esittää tonttien 33092/3-4 varaamista Kiinteistö Oy M2-Kodeille päätösesityksen mukaisesti.

Tontin varaamista Kiinteistö Oy M2-Kodeille voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavien erityisin perustein, kuten 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 hanketta varten.

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

Tontille 33092/4 esitetään toteutettavaksi valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja Kiinteistö Oy M2-Kodeille. Tontille 33092/3 esitetään toteutettavaksi asumisoikeusasuntoja tai sääntelemättömiä vapaa-rahotteisia omistusasuntoja Kiinteistö Oy M2-Kotien myöhemmin valitsemalle yhteistyökumppanille. Kumppani tulee hyväksyttävä kaupungin tontit-yksiköllä. Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavoitus-palvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hake muksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asetamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

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-alueen koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen

Nyt varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla ne pitkäaikaisesti. Suunnitellun tontin 33092/3 tai siitä muodostettavan tontin vuokra määräyksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tonttien vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Tonttia 33092/2 koskeva Kiinteistö Oy M2-Kotien pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 10875 tullaan päättämään ja suunnitellulle 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 kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Tonttien vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

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.

Tonttia koskevat 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

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(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



14.03.2023

Asia/10

Oheismateriaali

1 Varaushakemus

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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Kymp/Make/Vuokra-aluekartat

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu