



15.04.2024

Asia/9

§ 229

Tonttien varaaminen kaupungin asuntotuotantopalvelulle palvelu- ja erityisasumisen hankkeen suunnittelua varten (Haaga, tontit 29176/5 ja 29175/6)

HEL 2024-002031 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata kaupungin asuntotuotantopalvelulle (Att) Haagasta erityisasumisen ja palvelujen tontin (AKS) 29176/5 seniorikeskuksen suunnittelua varten sekä pysäköintitontin (LPA) 29175/6 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AKS) 29176/5 (pinta-ala 13 265 m², koko tontin rakennusoikeus 32 000 k-m², uudisrakentamista noin 25 445 k-m²) ja tontin (LPA) 29175/6 (pinta-ala 1 580 m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2027 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 6 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolain 28.1 § kohta 5)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 6 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen kuvaus

Haagan Lassilaan laadittu asemakaavan muutos mahdollistaa uuden, yli 300 asukapaikkaa ja monia avopalveluja tarjoavan seniorikeskuksen rakentamisen nykyisen Hopeatien palvelutalon eteläpuolelle. Lisäksi kaava mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen huonokuntoisten vanhainkoti- ja asuinrakennusten tilalle. Asemakaava on lainvoimainen. Osoitteessa Hopeatie 14 sijaitseva Hopeatien palvelutalo tulee säilymään varattavalla AKS-tontilla 29176/5.

Uusi seniorikeskus tulee liittymään toiminnallisesti nykyiseen Hopeatien palvelutaloon. Uudisrakennukseen on tarkoitus siirtää vanhusten asu-misyksiköitä teknisesti vanhentuneista tiloista, joista yksi on kaava-alueella osoitteessa Schildtinpolku 6 sijaitseva Mariankoti. Palvelu- ja erityisasumisen asukapaikat lisääntyvät hankkeen myötä noin 200 paikalla nykytilanteeseen verrattuna.

Seniorikeskuksen autopaikat tulevat sijoittumaan nykyisen Hopeatien palvelutalon pysäköintihalliin, maantason pysäköintialueelle AKS-korttelialueen 29176 luoteisosassa ja LPA-tontille 29175/6.

Kaupungin asuntotuotantopalvelu (Att) tulee vastaamaan erityisasunto-kohteen ja pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja rakentamisesta.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 29176/5 rakennetaan vuokra-asuntoja vaativan tason tukea tarvitseville ikäihmisille. Asunnot toteutetaan valtion tukemana ns. pitkän korkotuen hankkeena.

Asemakaava- ja tonttitiedot



15.04.2024

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12725
Asemakaava tullut voimaan	22.3.2023
Tontti	29176/5
Käyttötarkoitus	AKS Erityisasumisen ja palvelujen korttelialue
Osoite	Hopeatie
Kiinteistötunnus	91-29-176-5
Pinta-ala m ²	13 265
Rakennusoikeus k-m ²	32 000

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12725
Asemakaava tullut voimaan	22.3.2023
Tontti	29175/6
Käyttötarkoitus	LPA Autopaikkojen korttelialue
Osoite	Hopeatie
Kiinteistötunnus	91-29-175-6
Pinta-ala m ²	1 580
Rakennusoikeus k-m ²	-

Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavien erityisin perustein varata yksittäisiä asuntotontteja suoravarauksin ilman julkista hakua esimerkiksi silloin, kun tontti varataan asuntotuotanto-palvelulle. Kaupunki voi myös varata soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan yksittäisiä tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon, jos hankkeen toteuttamisella on kiire.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. 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 kohdistuvien maanvuokrasopimusten (nrot 10829, 10828, 10827 ja 22113) päättämistä tai muuttamista.

Varausehdot



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

Tonttien myöhempi luovuttaminen ja alueita koskevien nykyisten maanvuokrasopimusten muuttaminen tai päättäminen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (myöhemmin Heka) nykyiset vuokra-alueet käsittävät suurimman osan varattavista tonteista 29176/5 (AKS) ja 29175/6 (LPA).

Tontit 29176/2 ja 29176/4 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla nrot 10829 ja 10828 Hekalle 31.12.2040 asti. Tontti 29177/3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 22113 Hekalle 31.12.2045 asti. Tontti 29177/6 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 21173 Hekalle 31.12.2065 asti. Tontti 29175/3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 10827 auto-paikkatarkoitukseen Hekalle 31.12.2040 asti.

Hopeatien palvelutalon tontti 45137/1, josta nyt varattava tontti 29176/5 osittain muodostuu, on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 21173 Hekalle 31.12.2065 saakka. Kyseinen maanvuokrasopimus nro 21173 tullaan joko muuttamaan siten, että se tulee kohdistumaan AKS-tonttiin 29176/5, tai tontille 29176/5 tehdään uusi maanvuokrasopimus. Vanha maanvuokran suuruus huomioidaan Hopeatien palvelutalon kohdalla 31.12.2065 saakka mahdollisessa uudessa sopimuksessa tai olemassa olevaa sopimusta muutettaessa. Seniorikeskuksen uudisrakentamisen kohdalla peritään markkina-arvoista maanvuokraa huomioiden ARA:n edellyttämä huojennus.

Varattavat tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Muuten varattavien 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



15.04.2024

Asia/9

tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tonttien 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

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 6 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Asuntotuotanto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.03.2024 § 142



15.04.2024

Asia/9

HEL 2024-002031 T 10 01 01 00

Hopeatie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin asuntotuotanto-palvelulle (Att) varataan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haagan) erityisasumisen ja palvelujen tontti (AKS) 29176/5 seniorikeskuksen suunnittelua varten sekä pysäköintitontti (LPA) 29175/6 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2027 saakka seuraavin ehdoin:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AKS) 29176/5 (pinta-ala 13 265 m², koko tontin rakennusoikeus 32 000 k-m² (uudisrakentamista noin 25 445 k-m²) ja tontin (LPA) 29175/6 (pinta-ala 1 580 m²)
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 6 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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