



§ 344

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin määrääjän varaamiseksi kahdelle säätiölle valtion korkotukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, 28133/1 määrääjä)

HEL 2021-006587 T 10 01 01 00

Käskynhaltijantie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Artin Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0116369-6) ja Hämäläisten ylioppilassäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116552-8) varataan Oulunkylästä suunnitellun tontin määrääjä opiskelija-asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää asuntotontin (AK) 28133/1 (pinta-ala 6 897 m², rakennusoikeus 15 500 k-m²) noin 1 367 m²:n suuruisen määrääjän siihen kohdistuvine rakennusoikeuksineen (asuntolatyypinen rakennusoikeus 3 900 k-m², liikeraakennusoikeus 100 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varausalueelle tulee toteuttaa valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja opiskelijoille.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (25.5.2018)".

(A2128-6)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Liitekartta |
| 2 | Sijaintikartta |
| 3 | Erytyiset varausehdot |
| 4 | Yleiset varausehdot |



15.06.2021

Asia/15

- 5 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
6 Kiinteistö Oy Maapadontie 2:n nykyinen vuokra-alue
7 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Vuokralainen

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) 28133/1 määräalan varaamista Artin Säätio sr:lle ja Hämäläisten ylioppilassäätio sr:lle Oulunkylästä valtion korkotukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten.

Oulunkylän Käskynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 on tullut voimaan 13.12.2018. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella lisätään julkiseen liikenteeseen tukeu-



tuva asuntorakentamista tulevan Raide-Jokerin pysäkkien tuntumassa. Lisäksi aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle syntyi uusi asuinkerrostalojen (AK) kortteli 28133, jonka eteläosaan on mahdollista rakentaa asuntolatyypistä asumista. Hakijoiden tarkoituksena on toteuttaa tontin 28133/1 eteläosaan opiskelija-asuntohanke, joka täydentäisi läheisyydessä osoitteessa Maapadontie 2 olevaa opiskelija-asuntotarjontaa.

Alueen varaaminen hakijoille on perusteltua, koska varaus mahdollistaa asemakaavan toteuttamisen vapauttamalla alueita nykyisen vuokra-alueen piiristä etupainotteisesti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Artin Säätiö sr (0116369-6) ja Hämäläisten ylioppilassäätiö sr (0116552-8) pyytävät 10.6.2020 päivätyssä hakemuksessaan, että niille varataan kaavatontin 28133/1 määräala valtion korkotukemaa opiskelija-asuntohanketta varten. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

Hakijoiden n. 86 % omistama Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 on vuokralaisena viereisellä tontilla 28305/8, jolla sijaitsee opiskelija-asuntoja.

Varauksen perusteluna hakijat esittävät, että ne ovat edesauttaneet alueelle laadittua asemakaavaa ja asemakaavan muutosta 12445 suhtautumalla myönteisesti Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokratontin 28305/8 osittaiseen kaavoittamiseen katualueeksi ja asuinkerrostalojen rakennuslaksiksi. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 toteuttaminen edellyttää Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokratontin ajoteiden, autopaikoituksen ja pihajärjestelyjen muokkaamista (käsittäen mm. auto- ja polkupyöräkatoksen purkamisen). Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n nykyinen vuokra-alue on kuvattu liitteessä 6.

Hakemus on liitteenä 7.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445

Asemakaava tullut voimaan: 13.12.2018

Käyttötarkoitus: asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Käskynhaltijantie, Maapadontie



Suunnitellun tontin nro: 28133/1

Suunnitellun tontin pinta-ala: 6 897 m² (varattava määräala: 1 367 m²)

Suunniteltu tontti muodostuu kiinteistöistä: 91-422-5-2 (osapinta-ala 4 812 m²) ja 91-422-6-56 (osapinta-ala 2 085 m²)

Rakennusoikeus: 15 500 k-m² (varattava määräala: asuntolatyyppinen rakennusoikeus 3 900 k-m² + liikerakennusoikeus 100 k-m²)

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 hyväksynyt Oulunkylän Käskynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 13.12.2018. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle syntyi uusi asuinkerrostalojen (AK) kortteli 28133.

Tontin 28133/1 asuntorakennusoikeus on 11 500 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa liike- ja toimistotilaa vähintään 100 k-m². Asuntorakennusoikeudesta saa käyttää asuntolatyyppistä asumista varten 3 900 k-m². Asuntolatyyppinen tila tulee kaavan mukaan sijoittaa tontin eteläosaan.

Tontti 28133/1 on tarkoitus luovuttaa kahtena eri kokonaisuutena. Kaupunginhallitus on päätöksellään 9.12.2019 (847 §) varannut Helsingin kaupungin asuntotuotannolle määräalan tontista välimuodon asuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka. Asuntotuotannolle varattuun määräalaan kohdistuva asuinrakennusoikeus on noin 7 600 k-m². Näin ollen hakijoiden toteutettavaksi jää asuntolatyyppinen asuinrakennusoikeus 3 900 k-m² sekä liikerakennusoikeus.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten 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 hakijoille voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun tontti luovutetaan osana maanhankintaa tai se on muutoin perusteltua osana maapoliittisia toimenpiteitä. Lisäksi suoravaraus on mahdollinen



tilanteessa, jossa tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire.

Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-alueen osalle on asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 12445 osoitettu uusia käyttötarkoituksia (Maapadontien katualue, määräala suunnitellusta asuinkerrostalotontista (AK) 28132/1). Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 vapauttaa osan vuokra-alueestaan ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä, mikä mahdollistaa sen, että kaupunki voi luovuttaa asuntotontin (AK) 28132/1 asuntorakentamishankkeelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Näin ollen tontin suoravaraaminen edistää täydennysrakentamista. Lisäksi Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-alueen osittainen vapauttaminen ennenaikaisesti mahdollistaa Maapadontien jatkeen rakentamisen.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun 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.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävä tontin 28133/1 määräala on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijoiden perustamalle yhtiölle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tonttia 28305/8 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvaus

Asuntolatyypisten asuinrakennusten tontti 28305/8 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:lle (hakijat omistavat siitä n. 86 %) opiskelija-asuntoja varten ajalle 1.7.2012 - 31.12.2075 maanvuokrasopimuksella nro 22938. Tontin 28305/8 (nykyisen vuokra-alueen) eteläosa liitetään suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttiin 28132/1 sekä Maapadontien katualueeseen. Maapadontietä tullaan jatkamaan noin 50 metriä länteen päin.

Edellä mainitut muutokset edellyttävät, että Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-alueita pienennetään siten, että asuntotonttiin 28132/1 liitettävä alue sekä katualue vapautuvat vuokralaisen vuokra-alueesta ja tulevat kaupungin hallintaan. Kaupunki tulee suorittamaan asemakaavamuutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta Kiinteistö Oy Maapadontie 2:n maanvuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä. Lisäksi kaupunki korvaa vuokralaiselle kadunraken-



tamisen alle jäävät rakennelmat. Vuokra-alueen muutoksen yhteydessä tonttiin 28305/8 liitetään pieni osa Maapadontien katualuetta, jolloin Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-alue tulee olemaan suunniteltu asuntolatyypisten kerrostalojen (AKS) tontti 28305/11.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 6 Kiinteistö Oy Maapadontie 2:n nykyinen vuokra-alue
- 7 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Vuokralainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1



15.06.2021

Asia/15

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Maha/Korkeila
Kymp/Maka/Make/Asto/Mehtälä