



28.11.2022

Asia/12

§ 833

Alueen varaaminen Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle asun- hankkeiden suunnittelua varten (Vallila, tontin 22559/2 osa)

HEL 2022-012028 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Reetta Vanhasen ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(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)
- 6 Hankeluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle (y-tunnus: 2293919-0) tontin 22559/2 osan asunohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää noin 2 200 m² suuruisen osan tontista 22559/2.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja ja liitteen 5 mukaista ohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)”.



28.11.2022

Asia/12

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2 pyytää hakemuksella, että sille varataan täydennysrakentamiseen kaavoitettava tontin 22559/2 osa vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Suunnitellulle tontinosalle, josta tullaan myöhemmin muodostamaan yksi tai kaksi tonttia, on tarkoitus toteuttaa yksi 5-kerroksinen tai kaksi toisissaan kiinni olevaa 5-kerroksista asuinkerrostaloa. Hanke tarkentuu asemakaavoituksen myötä.

Hankeluonnos on liitteenä 6.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontista 22559/2 muodostettavan asuinkerrostalotontin tai muodostettavien asuinkerrostalotonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on seuraavanlainen:

- Säätelämättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja tulee rakentaa vähintään noin 60 % asuinrakennusoikeudesta.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeutettavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

- Säätelämättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja saa olla enintään noin 40 % asuinrakennusoikeudesta.

Koko uudisrakentamisen asuinrakennusoikeus (noin 5 000 k-m²) on mahdollista toteuttaa kokonaan säätelämättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Koska Vallilan alueen huoneistotyyppijakauma painottuu pieniin asuntoihin, on tavoitteena alueen asuntokannan monipuolistaminen. Tämän vuoksi erityisiin varausehtoihin sisältyvä perheasuntovaatimus koskee sekä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa että vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa.

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



Vapaaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

Varausalueelle rakennettavasta vapaaarahoitteisesta omistusasuntotuotannon asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Vapaaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto

Varausalueelle rakennettavasta vapaaarahoitteisesta vuokra-asuntotuotannon asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina, eli asuntoina, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 3172 tontti 22559/2 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen.

Kaupunki omistaa tontin, joka on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 16751 Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2045.

Tontille laaditaan täydennysrakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2 hakemuksesta. Kaavamuutoksessa nykyisen oppilaitosrakennuksen tontin 22559/2 koillisreunasta erotetaan viisikerroksiselle asuinkerrostalolle yksi tai kaksi eri tonttia riippuen siitä, tuleeko uudiskohteeseen omistusasumisen lisäksi vuokra-asumista. Uutta asuinkerrosalaa on suunniteltu yhteensä noin 5 000 k-m².



Nykyistä yleisen rakennuksen tonttia 22559/2 on suunniteltu täydennettäväksi kahdella toisissaan kiinni olevalla uudisrakennuksella kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Uusille kerrostaloille muodostetaan oma tontti. Asuntojen vaatimat autopaikat osoitetaan Vallilanpuistoon rakenteilla olevaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen ja omalle tontille.

Tontilla 22559/2 sijaitsee vuonna 1954 valmistunut Vallilan entisen kansakoulun rakennus. Rakennus toimii nykyisin Stadin ammattiopiston Hattulantien toimipaikkana. Suunnitteluratkaisussa oppilaitosrakennuksen tontti osoitetaan jatkossakin yleiseen käyttöön, mikä mahdollistaa oppilaitostoiminnan jatkumisen.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Varauksen perustelut

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeen (2.5 kohta) mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua silloin kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Tontin varaamista Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle voidaan pitää perusteltuna, koska tontti 22559/2, josta kaavamuutoksen myötä muodostetaan oma tonttinsa, on pitkäaikaisesti vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Alueilla, joiden asuntokanta on yksipuolista ja uudistuotanto vähäistä, uusi asuntokantaa monipuolistava täydennysrakentaminen on tärkein tavoite. Olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamisella kaupunki huolehtii niiden elinvoimaisuuden säilymisestä ja sosiaalisesta kestävydestä. Uudella asuntotuotannolla tasapainotetaan kaupunginosien asuntotarjontaa ja pyritään tarjoamaan edellytykset sille, että asukkaat löytävät tarpeitaan vastaavia asuntoja elämäntilanteiden muuttuessa. Täydennysrakentamisalueella uudisasuntotuotannolla pyritään tasapainottamaan alueellisia asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumia kohti kaupungin hallintamuototavoitetta.



Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa Vallilan asuntotarjonnan lisääntymisen.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun kesken. Varauksen mukainen asuntojen täydennysrakentaminen toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin 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.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin tavanomaisia tontinvarausehtoja, sekä kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista" (15.10.2021).

Tontin vuokralainen voi esisopimuksella myydä osan vuokratontistaan (uuden vuokraoikeuden) tämän päätöksen mukaisin varausehdoin. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään yhteistyökumppanit kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksiköllä.

Erityiset ja yleiset varausehdot ilmenevät liitteistä 3 ja 4.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattava alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Kaavamuutoksella asuinkerrostalotontit tullaan erottamaan omiksi tontteikseen. Uusien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022, 22 § hyväksymiä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Nykyistä tonttiin 22559/2 kohdistuvaa Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain yleisen rakennuksen tonttiin.



28.11.2022

Muilta osin vuokraus jatkuu ennallaan alkuperäisen vuokra-ajan loppuun 31.12.2045 saakka.

Tontin vuokralainen voi esisopimuksella myydä osan vuokratontistaan (uuden vuokraoikeuden) tämän päätöksen mukaisin varausehdoin. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksiköllä yhteistyökumppanit.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä varataan nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle.

Asian käsittely kaupunkiympäristölautakunnassa

Kaupunkiympäristölautakunta on 1.11.2022 esittänyt alueen varaamista hakijalle. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi asiaa käsitellessään seuraavat vastaehdotukset yksimielisesti:

Lautakunta toivoo, että suunnittelussa pyritään huomioimaan varausalueen rajalla sijaitsevat puut ja mikäli arkkitehtoninen ratkaisu mahdollistaa, säilyttämään niitä.

Lautakunta myös kiinnittää huomiota siihen, että varausalueen ulkopuolella puistoalueella sijaitsevan suuren poppelin tulee säästyä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Toimivalta

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

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta



28.11.2022

Asia/12

- | | |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Erityiset varausehdot |
| 4 | Tonttien yleiset varausehdot |
| 5 | Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021) |
| 6 | Hankeluonnos |

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

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.11.2022 § 604

HEL 2022-012028 T 10 01 01 00

Hattulantie 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki varaa Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle (y-tunnus: 2293919-0) tontista 22559/2 noin 2 200 m² suuruisen osan asunotankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää noin 2 200 m² suuruisen osa tontista 22559/2 (pinta-ala noin 2 200 m², rakennusoikeyden noin 5 000 k-m²).



- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja ja liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja, sekä liitteen 5 mukaista toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Lautakunta toivoi, että suunnittelussa pyritään huomioimaan varausalueen rajalla sijaitsevat puut ja mikäli arkkitehtoninen ratkaisu mahdollistaa, säilyttämään niitä.

Lautakunta kiinnitti myös huomiota siihen, että varausalueen ulkopuolella puistoalueella sijaitsevan suuren poppelin tulee säästyä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Käsittely

01.11.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Amanda Pasanen: Lautakunta toivoo, että suunnittelussa pyritään huomioimaan varausalueen rajalla sijaitsevat puut ja mikäli arkkitehtoninen ratkaisu mahdollistaa, säilyttämään niitä.

Lautakunta kiinnittää myös huomiota siihen, että varausalueen ulkopuolella puistoalueella sijaitsevan suuren poppelin tulee säästyä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Kannattaja: Otso Kivekäs

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasasen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

25.10.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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