



§ 331

Alueen varaaminen Vartiokylästä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (tontit 45052/4 ja 45055/1)

HEL 2019-003767 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) Vartiokylästä kaksi tonttia asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen sisältäen kaavatontit 45052/4 (AK, pinta-ala 5 427 m², rakennusoikeus 7 000 k-m²) ja 45055/1 (AK, pinta-ala 2 915 m², rakennusoikeus 5 050 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)".

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Hakemus
- 7 Ote viitesuunnitelmasta
- 8 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) pyytää 18.3.2019 päivätyllä hakemuksella vuokraoikeuden perusteella hallinnoimansa tontin 45052/2 (Asiakkaankatu 6) viereen kaavoitettavan tontin 45055/1 varaamista sille. HOAS:n hallinnoimalla asuntolarakennusten (AKS) tontilla 45052/2 on vuonna 1977 valmistunut opiskelija-asuntoja sisältävä luhtikäytävä-rakennus.

Vanhan opiskelija-asuntolan tilat ovat teknisesti vanhentuneet. Varausalueelle rakennettavaan uuteen rakennukseen sijoitettavat kaavatontteja 45052/4 ja 45055/1 yhteisesti palvelevat säilytys-, oleskelu ja pesutilat sekä pyörävarastot mahdollistaisivat vanhan rakennuksen paremman hyötykäytön ja toimivat tilat opiskelijoille. Kaavoitettu uudisrakennus liittyy alueella HOAS:n pitkäaikaisesti vuokraamaan tonttiin (AKS) 45052/2 siten, että tontille ja osin sen viereiselle LPA-tontille kaavoitettu uusi lisärakennusoikeus muodostavat yhdessä uuden tontin (AK) 45052/4 jolla on suora yhteys myös kevyen liikenteen raitin yli rakentuvalla uudella kaavatontille (AK) 45055/1.

HOAS on laatinut kaavamuutosalueelle viitesuunnitelman, jonka mukaan varattaville tonteille olisi tarkoitus rakentaa yhteensä noin 207 uutta laadukasta opiskelija-asuntoa sekä niitä ja vanhaa asuntolaa palvelevia yhteistiloja, teknisiä tiloja, varastoja ja kasvihuoneita. Alueen yleisilme muuttuu ehommaksi. Lisäksi rakentaminen edistää alueella sijaitsevan puiston rakentumista.

Uusien kaavatonttien kaavan mukainen pysäköinti on tarkoitus toteuttaa kokonaisuudessaan tontin 45055/1 alueelle.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Hakemus on liitteenä 6 ja ote viitesuunnitelmasta on liitteenä 7.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoksi tulee asuntotonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 osalta valtion tukema (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattu vuokra-asuntotuotanto.

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

Asemakaava ja tonttiedot

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



Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 § 146 hyväksynyt Gotlanninkatu 1–3 asemakaavan muutoksen nro 12599. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 22.7.2020.

| Tonttitiedot: | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Asemakaava nro | 12599 |
| Asemakaava tullut voimaan | 22.7.2020 |
| | Tontti 1 |
| Käyttötarkoitus | Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) |
| Osoite | Asiakkaankatu |
| Tontin nro | 45052/4 |
| Kiinteistötunnus | 91-45-52-4 |
| Pinta-ala m ² | 5 427 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 7 000 |
| | Tontti 2 |
| Käyttötarkoitus | Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) |
| Osoite | Gotlanninkatu |
| Tontin nro | 45055/1 |
| Kiinteistötunnus | 91-45-55-1 |
| Pinta-ala m ² | 2 915 |
| Rakennusoikeus k-m ² | 5 050 |

Kaavamuutoksella olemassa oleva HOAS:n hallinnassa oleva asuntolarakennusten (AKS) tontti 45052/2 on muutettu asuinkerrostalojen (AK) tontiksi vastaamaan paremmin opiskelijoiden tämän hetken asuminen tarvetta asuinkerrostalokäyttöön (AK) ja sitä on laajennettu nykyisen LPA-tontin ja suojaviheralueen puolelle (uusi kaavatontti 45052/4). Uutta rakennusoikeutta on kortteliin 45052 kaavassa lisätty 1 750 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 7 100 k-m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen kahden eri tontin alueelle siten, että Asujanpolun katualue kulkee rakennuksen ali.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja. Ylimmän kerrostason päälle on myös mahdollista rakentaa ullakkokerroksia, saunoja, kasvihuoneita ja iv-teknisiä tiloja. Rakennusten maantasokerroksissa saa olla liike- ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja. Kaavan mukaan asumista palvelevia yhteistiloja, oleskelupihvoja ja leikkipaikkoja saa rakentaa kaava-alueen AK-tonteille yhteisinä.



Kaavan mukaan opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja, lukuun ottamatta tonttia 45055/1, jonne on toteutettava vähintään 2 autopaikkaa liikuntaesteisten käyttöön ja satunnaiseen tontilla pysäköintiin.

Ote asemakaavasta on liitteenä 8.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan tontteja 45052/4 ja 45055/1 koskevia 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".

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. 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 täydennysrakentamishanketta varten.

Tontti 45052/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti HOAS:lle ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen. HOAS:n vuokra-alueelle (entinen AKS-tontti 45052/2) on asemakaavan muutoksella nro 12599 osoitettu uusi käyttötarkoitus (AK-tontti) ja kortteliin on samalla kaavoitettu lisärakennusoikeutta siten, että lisärakennusoikeus ja kortteliin kiinteästi kaavallisella ratkaisulla liitettävä uusi tontti 45055/1 muodostavat yhtenäisen rakennuskokonaisuuden. Kokonaisuudella parannetaan tontilla 45052/2 asuntolakäytössä olevan opiskelija-asuntolan teknistä toimivuutta.

Lisäksi neuvottelut kohteen varaamiseksi ovat käynnistyneet jo ennen kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymiä ja voimaan tulleita linjauksia ja soveltamisohjeita.

Täydennysrakentaminen sijaitsee lähellä alueella olevia oppilaitoksia hyvien liikenneyhteyksien varrella tuoden tontille lisää asumista ja mahdollistaen samalla alueella jo sijaitsevan vanhan asuntolarakennuksen teknisen päivittämisen nykyisiä opiskelija-asumisen tarpeita paremmin vastaavaan tasoon.



Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun sekä kaupunginkanslian aluerakentamisen-yksikön kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Lisäksi varaus toteuttaa asuntotonttien suovavaraukselle asetetut edellytykset sekä kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit on tarkoitus luovuttaa myöhemmin vuokraamalla ne pitkäaikaisesti kaupunginhallituksen (1.4.2019 § 220) hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti

Vuokramäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 hyväksymiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

HOAS:n tonttiin (AKS) 45052/2 kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 9970 tullaan päättämään siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa kaavatonttiin (AK) 45052/4, jossa HOAS:n omistama jo olemassa oleva opiskelija-asuntoala sijaitsee.

Tonttiin (LPA) 45052/1 kohdistuva HOAS:n pysäköintiä koskeva maanvuokrasopimus nro 20835 tullaan päättämään tarpeettomana. Samassa yhteydessä alueeseen kohdistuneita asuntotonttien pysäköintiä palvelevia pysäköintisopimuksia nro 28033 ja 28034 tulee muuttaa siten että ne sijoittuvat jatkossa kaavan mukaiselle LPA-tontille 45052/5 kunkin kaavan mukaista tarvetta vastaavasti.

Vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan tonttien maanvuokrasopimusten 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



02.05.2022

Asia/28

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)
- 6 Hakemus
- 7 Ote viitesuunnitelmasta
- 8 Ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.04.2022 § 220

HEL 2019-003767 T 10 01 01 00

Gotlanninkatu 1-3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS), (Y-tunnus 0116514-9) varataan Vartiokylästä kaksi tonttia asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja sisältää kaavatontit 45052/4 (AK, pinta-ala 5 427 m², rakennusoikeus 7 000 k-m²) ja 45055/1 (AK, pinta-ala 2 915 m², rakennusoikeus 5 050 k-m²) sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.



02.05.2022

Asia/28

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(a)hel.fi