



§ 589

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Vallila, tontista 22559/2 noin 2 200 m² suuruinen osa)

HEL 2022-012028 T 10 01 01 00

Hattulantie 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Sameli Sivonen: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Sameli Sivosen ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(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

Esitysehdotus

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



- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää noin 2 200 m² suuruinen osa tontista 22559/2 (pinta-ala noin 2 200 m², rakennusoikeus 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.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Vallilasta tontista 22559/2 noin 2 200 m² suuruisen osan varaamista Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle (y-tunnus: 2293919-0) asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Tontti 22559/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 16751 Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2045.

Vallilan pohjoisosan alueella osoitteeseen Hattulantie 2 laaditaan täydennysrakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksessa nykyisen oppilaitosrakennuksen tontin 22559/2 koillisreunasta erotetaan viisikerroksiselle asuinkerrostalolle yksi tai kaksi eri tonttia riippuen siitä tuleeko uudiskohteeseen myös omistusasumisen lisäksi vuokra-asumista. Asuntojen vaatimat autopaikat osoitetaan Vallilanpuistoon rakenteilla olevaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen ja omalle tontille.

Tontin vuokralainen voi esisopimuksella myydä osan vuokratontistaan (uuden vuokraoikeuden) tämän päätöksen mukaisin varausehdoin. Varauksensaaja, Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2, on velvollinen hyväksyttämään tontit -yksiköllä yhteistyökumppanit.

Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:n maanvuokrasopimuksen nro 16751 mukaista vuokra-aluetta tullaan pienentämään siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain yleisen rakennuksen tonttiin, josta tullaan myöhemmin muodostamaan oma tonttinsa.

Tontista 22559/2 muodostettavan /muodostettavien asuinkerrostalotontin / (-tonttien) (noin 5 000 k-m²) hallinta- ja rahoitusmuoto on seuraavanlainen:

- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja tulee rakentaa vähintään noin 60 % asuinrakennusoikeudesta.
- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja saa olla enintään noin 40 % asuinrakennusoikeudesta.



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

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2 on tontinvaraushakemuksella pyytänyt, että Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle varattaisiin täydennysrakentamiseen kaavoitettava tontin osa tontista 22559/2 vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon sekä vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten.

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 liitteenä 6

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontista 22559/2 muodostettavan /muodostettavien asuinkerrostalotontin / (-tonttien) (noin 5 000 k-m²) hallinta- ja rahoitusmuoto on seuraavanlainen:

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

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

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

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

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

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Vallilan alueen huoneistotyyppijakauma painottuu pieniin asuntoihin. Tämän johdosta tässä varauspäätöksessä perheasuntovaatimus kos-



kee sekä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa että vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. Tavoitteena on se, ettei asuntokanta olisi yksipuolista.

Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta vapaarahoitteisesta omistusasuntotuotannon asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). 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.

Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta vapaarahoitteisesta vuokra-asuntotuotannon asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). 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 tonttiedot

Tontilla 22559/2 on voimassa asemakaava nro 3172 vuodelta 1952, jonka mukaan tontin käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue. Tontin omistaa kaupunki.

Tontille laaditaan täydennysrakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Uutta asuinkeuhosalaa 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



25.10.2022

tontti. Asuntojen vaatimat autopaikat osoitetaan Vallilanpuistoon rakenteilla olevaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

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.

Asemakaavan muutosta on hakenut Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2.

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

Sijaintikartta liitteenä 2

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää varattavaksi tontista 22559/2 noin 2 200 m² suuruisen tontinosan Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle päätösesityksen mukaisesti.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitavin perustein varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

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 31.12.2045 asti 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 asema-kaavapalvelun 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.

Varausehdot

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

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Kaavamuutoksella asuinkerrostalotontit tullaan erottamaan omiksi tonteiksi. Uusien tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkinaarvon 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 suunnitellun yleisen rakennuksen tonttiin. Nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 16751 mukainen vuokra jatkuu ennallaan alkuperäisen vuokra-ajan loppuun 31.12.2045 saakka.

Täydennysrakentamiskorvaus



25.10.2022

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

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

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(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

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi



25.10.2022

Asia/13

Kanslia/Villeneuve, Linden, Sippola-Alho ja Rämö
Kanslia/Taso/Meuronen ja Kallio
Kymp/Maka/Make/Tallila