



§ 657

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin (AK) varaamiseksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, tontti 28038/9)

HEL 2024-014770 T 10 01 01 00

Lohkopellontie 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) Oulunkylästä tontin 28038/9 valtion tukemien pitkän kerkotuen opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää kaavatontin (AK) 28038/9 (pinta-ala noin 2 930 m², rakennusoikeus 3 600 k-m²) (sijaintikartta liitteenä 1).
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja ja sen liitteenä olevaa ohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettava puut (15.10.2021)".

Käsittely

Esteelliset: Amanda Pasanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Kymp/Kartat

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle tontin (AK) 28038/9 varaamista Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Hoas) valtion tukemien pitkän korkotuen opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Oulunkylän Veräjämäkeen, Oulunkylän ympäristön alueelle laaditaan asemakaavan muutosta nro 12911. Asemakaavan muutoksessa on nykyiselle Hoasin hallinnoimalle vuokratontille 28038/6 ja alalle puistoa suunniteltu uudelle tontille 28038/9 rakennuspaikat kahdelle puukerrostalolle. Uuden suunnitellun tontin 28038/9 rakennusoikeus on 3 600 k-m². Kaavoituksen myötä rakennusoikeus kasvaa 1 950 k-m².

Tontti 28038/6 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 9786 Hoasille. Vuokra-aika päättyy 31.12.2035. Tonttiin 28038/6 kohdistuva voimassa oleva maanvuokrasopimus tullaan päättämään ja uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus tullaan laatimaan suunnitellulle tontille 28038/9. Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukainen maanvuokraus jatkuu voimassa olevin ehdoin vanhan rakennusoikeuden 1 650 k-m² osalta vuokra-ajan loppuun 31.12.2035 saakka. Uuden rakennusoikeuden 1 950 k-m² osalta vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (Y-tunnus 0116514-9) on 27.9.2024 päivätyllä hakemuksella pyytänyt suunnitellun tontin 28038/9 varaamista nimiinsä valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille



suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten purkavana täydennysrakentamisena.

Hoasin hallinnoimalla vuokratontilla 28038/6 sijaitsee nykyisin teknisesti elinkaarensa päässä oleva Hoasin omistama opiskelija-asuntola, joka vaatisi raskasta perusparantamista.

Tontti sijaitsee erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien läheisyydessä.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille esitetään toteutettavaksi valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Asemakaava- ja tonttiedot

Oulunkylän Veräjämäkeen, Oulunkyläntien ympäristön alueelle laaditaan asemakaavan muutosta nro 12911.

Oulunkyläntien länsipuolella Käpykujan eteläpuolella oleva puistoalue sekä asuntolatyypisten kerrostalojen tontti (AKS) 28038/6 muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavan muutoksessa on nykyiselle Hoasin hallinnoimalle tontille (AKS) 28038/6 sekä noin 784 m²:n suuruiselle alalle puistoa ja katua-
luetta (kiinteistötunnukset 91-28-9901-0, 91-408-1-0 ja 91-422-5-2) suunniteltu rakennuspaikat kahdelle puukerrostalolle. Uusi kaavatontti tulee olemaan (AK) 28038/9. Nykyinen huonokuntoinen opiskelija-asuntola puretaan uudisrakentamisen tieltä.

Tässä kaavamuutoksessa on todettu, että opiskelija-asuntojen yhteyteen ei ole tarpeen rakentaa erillisiä autopaikkoja. Pihalle on kuitenkin suunniteltu pieni pysäköintialue nykyisen pysäköintialueen paikalle. Mikäli tarvetta ilmenee, pysäköintipaikkoja voidaan myös sijoittaa LPA-tontille, joka sijaitsee samassa korttelissa kuin varattava tontti.

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa 1 650 k-m²:sta 3 600 k-m²:iin. Rakennusoikeuden lisäys on 1 950 k-m². Tontin pinta-ala on noin 2 930 m².

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta on liitteenä 4.

Tontin varaaminen



Esittelijä esittää tontin 28038/9 varaamista Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Hoas) päätösesityksen mukaisesti.

Tontin varaamista Hoasille voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista haku- tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein, kuten 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 täydennysrakentamisen hanketta varten.

Tontti 28038/6, josta kaavamuutoksen myötä muodostetaan uusi tontti 28038/9, on pitkäaikaisesti vuokrattu Hoasille ja kyseessä on purkava täydennysrakentaminen.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asema-kaavoitus-palvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravarukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisehtoja ja liitteessä 3 olevia yleisiä varausehtoja.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja vuokra-aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen

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

Tontti 28038/6 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 9786 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2035 saakka. Nykyinen tonttia 28038/6 koskeva Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 9786 tullaan päättämään ja suunnitellulle tontille 28038/9 tullaan laatimaan uusi maanvuokrasopimus.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen nro 9786 mukainen maanvuokraus jatkuu vanhan rakennusoikeuden 1 650 k-m² osalta päätettävän vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan loppuun 31.12.2035 saakka.



Uuden rakennusoikeuden 1 950 k-m² osalta vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita ja maanvuokraa peritään uuden sopimuksen alkamisesta lähtien. Tontin 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 asumisoikeus-talolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tontin 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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Ote asemakaavan muutosehdotuksesta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



26.11.2024

Asia/20

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Kymp/Kartat

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit