



18.09.2023

Asia/11

§ 560

Alueen varaaminen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten (Vartiokylä, tontti 45137/3)

HEL 2023-007067 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) (Y-tunnus 0116514-9) asuntotontin (AK) 45137/3 asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 45137/3 (pinta-ala 9 264 m², rakennusoikeus 9 300 k-m²)
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, 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)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

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

F193 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566



18.09.2023

Asia/11

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimia-
la Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) (Y-tunnus 0116514-9) pyytää hakemuksellaan tontin 45137/3 varaamista valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten, jotta HOAS pystyy luopumaan hallinnoimastaan vuokratontista 47225/3, jonka kaupunki tarvitsee hallintaansa Mellunmäen metroaseman ympäristön kehittämiseksi. Lisäksi nykyisessä purettavassa rakennuksessa on merkittävä määrä soluasuntoja, joiden kysyntä on laskenut. Vartiokylän tontille 45137/3 on mahdollista rakentaa noin 240 opiskelija-asuntoa. Rakentamalla Myllypuroon lisää opiskelija-asuntoja varmistetaan opiskelijoille kohtuuhintainen ja turvallinen asuminen hyvässä ympäristössä. Uusien opiskelija-asuntojen tarve alueella on merkittävä. Myllypuron opiskelija-asunnoilla HOAS voi myös tukea lähellä sijaitsevalla Viikin yliopistokampuksella opiskelevia opiskelijoita.

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 esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

FI93 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566



Asemakaava ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12328
Asemakaava tullut voimaan	22.1.2016
Tontti	45137/3
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Myllypurontie
Kiinteistötunnus	91-45-137-3
Pinta-ala m ²	9 264
Rakennusoikeus k-m ²	9 300

Myllypurontien 22 ja Myllymatkantien 6 tonteille on tehty täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaava nro 12328. Asemakaava on lainvoimainen. Asemakaava mahdollistaa tontin 45137/1 jakamisen kahdeksi eri tontiksi 45137/2 ja 3. Tontti 45137/2 jää Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Uudisrakentaminen (9 300 k-m²) kohdistuu tontille 45137/3. Tontin 45137/3 velvoiteautopaikat sijaitsevat pääasiassa uudisasuinrakennusten alla.

Tontille 45137/3 on mahdollista rakentaa kaksi nelikerroksista lamellitaloa, kolme pistetaloa sekä pysäköintilaitos. Lamellitalot jatkavat Myllypurontien varressa tontin eteläpuolella olevien rakennusten sarjaa.

Sijaintikartta on liitteenä 2.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääsääntöisesti julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi kuitenkin tapauskohtaisesti arvioiden erityisin perustein varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman julkista hakua esimerkiksi silloin, jos tontti luovutetaan osana maanhankintaa (esim. vaihto) tai se on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.

Nyt varattava tontti 45137/3 luovutetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle vaihtona siten, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr suostuu hallinnassaan olevan Mellunkylässä sijaitsevan tontin 47225/3 vapauttamiseen kaupungin vapaaseen käyttöön. Kaupunki ostaa tontilla 47225/3 olevat rakennukset ja vuokraoikeuden HOAS:ilta. Mellunkylän tontin 47225/3 saaminen kaupungin hallintaan mahdollistaa Mellunmäen metroaseman ympäristön kehittämisen. Tar-



koituksena on parantaa Mellunmäen alueen palvelutarjontaa ja liityntä-pysäköintimahdollisuuksia, lisätä asumista sekä ottaa huomioon suunnitellun ns. Vantaan pikaraitiotien (Mellunmäki-Hakunila-Tikkurila-Aviapolis) pääte pysäkin tilatarpeet.

Kaupunki voi myös varata tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan yksittäisiä tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon, jos hankkeen toteuttamisella on kiire.

Tontin 45137/3 varaamista HOAS:ille voidaan pitää myös perusteltuna, koska AM-ohjelman mukaan vuodesta 2023 lähtien tontteja tulisi varata 30 prosenttia pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, joista 500 asuntoa on opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Tänä vuonna ei ole yleistä tontinvarauskierrosta, jossa pystyttäisiin varaamaan tontteja opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon.

Tontin kallis pysäköintiratkaisu tukee myös tontin varaamista opiskelija-asuntotuotantoon. HOAS:illa on mahdollisuus noudattaa kevennettyä autopaikkavelvoitetta, mikä mahdollistaisi opiskelija-asuntohankkeen edellytykset. Varauksensaaja on tietoinen, että autopaikkavelvoitteesta saatava kevennys vaatii mahdollisesti poikkeamispäätöksen. Lisäksi varattavaksi esitettävä tontti sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien läheisyydessä ja kävelyetäisyyden päässä Myllypuron kampukselta.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa opiskelija-asuntojen lisääntymisen Myllypurossa.

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.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa tonttiin 45137/2.

Varauksensaaja on myös tietoinen, että tontilla 45137/3 sijaitsee vuokrattu liikerakennus, josta on toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset.

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 suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021).

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tontti 45137/1, josta nyt varattavaksi esitettävä tontti 45137/3 osittain muodostuu, on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8095 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2052 saakka. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimuksen nro 8095 mukaista vuokra-aluetta tullaan pienentämään siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa tonttiin 45137/2.

Nyt varattavaksi esitettävä tontti 45137/3 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tontin markkina-arvon määrittäminen tulee perustumaan 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 asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannuseriaa. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tontin vuokrasopimukset 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

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



18.09.2023

Asia/11

Lisätiedot

Suvi Rämö, 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)

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

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.08.2023 § 411

HEL 2023-007067 T 10 01 01 00

Myllypurontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) (Y-tunnus 0116514-9) asuntotontin (AK) 45137/3 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

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

FI93 2001 1800 2050 59

Alv.nro

FI02012566



18.09.2023

Asia/11

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 45137/3 (pinta-ala 9 264 m², rakennusoikeus 9 300 k-m²)
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

Käsittely

15.08.2023 Ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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