



§ 142

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle AKS-tontin ja LPA-tontin varaamiseksi Helsingin kaupungin asuntotuotanto-palvelulle erityisasumisen ja palveluhankkeen suunnittelua varten (Haaga, tontti 29176/5 ja 29175/6)

HEL 2024-002031 T 10 01 01 00

Hopeatie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin asuntotuotanto-palvelulle (Att) varataan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haagan) erityisasumisen ja palvelujen tontti (AKS) 29176/5 seniorikeskuksen suunnittelua varten sekä pysäköintitontti (LPA) 29175/6 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2027 saakka seuraavin ehdoin:

- varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AKS) 29176/5 (pinta-ala 13 265 m², koko tontin rakennusoikeus 32 000 k-m² (uudisrakentamista noin 25 445 k-m²) ja tontin (LPA) 29175/6 (pinta-ala 1 580 m²)
- varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 6 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille.

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 Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 6 Toimintaohje "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut" (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Haagasta tontin 29176/5 varaamista Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelulle (Att) seniorikeskuksen suunnittelua varten sekä tontin 29175/6 varaamista pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2027 saakka.

Hopeatien ympäristöön on laadittu täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos, joka mahdollistaa muun muassa sen, että varattavaksi esitettävälle tontille 29176/5 (AKS) voidaan rakentaa ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja tarjoava seniorikeskus. Tontilla 29177/6 oleva Hopeatien palvelutalo (Hopeatie 14) tulee säilymään varattavalla AKS-tontilla 29176/5.

Tontit 29176/2 ja 29176/4 on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla (nro 10829 ja nro 10828) Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2040 asti. Tontti 29177/3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 22113 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2045 asti. Tontti 29177/6 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 21173 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2065 asti. Tontti 29175/3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 10827 autopaikkatarkoitukseen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2040 asti.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n nykyiset vuokra-alueet käsittävät suurimman osan varattaviksi esitetyistä tonteista 29176/5 (AKS) ja 29175/6 (LPA).

Esittelijän perustelut

Hankkeen kuvaus

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, mittavan, yli 300 asukaspaikkaa ja monia avopalveluja tarjoavan seniorikeskuksen rakentamisen nykyisen Hopeatien palvelutalon eteläpuolelle. Uusi seniorikeskus tulee toiminnallisesti liittymään nykyiseen Hopeatien palvelutaloon (Hopeatie 14). Uudisrakennukseen on tarkoitus siirtää vanhusten asumisyksiköitä teknisesti vanhentuneista tiloista, joista yksi on kaava-alueella sijaitseva



Mariankoti (Schildtinpolku 6). Palvelu- ja erityisasumisen asukaspaikat lisääntyvät noin 200 paikalla nykytilanteeseen verrattuna.

Seniorikeskuksen autopaikat tulevat sijoittumaan nykyisen Hopeatien palvelutalon pysäköintihalliin, maantason pysäköintialueelle AKS-korttelialueen (29176) luoteisosassa ja LPA-tontille 29175/6.

Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 29176/5 esitetään toteutettaviksi valtion tukemia (pitkä korkotuki) vaativan tason tukea tarvitseville ikäihmisille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12725
Asemakaava tullut voimaan	22.3.2023
Tontti	29176/5
Käyttötarkoitus	AKS Erityisasumisen ja palvelujen korttelialue
Osoite	Hopeatie
Kiinteistötunnus	91-29-176-5
Pinta-ala m ²	13 265
Rakennusoikeus k-m ²	32 000

Asemakaava- ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12725
Asemakaava tullut voimaan	22.3.2023
Tontti	29175/6
Käyttötarkoitus	LPA Autopaikkojen korttelialue
Osoite	Hopeatie
Kiinteistötunnus	91-29-175-6
Pinta-ala m ²	1 580
Rakennusoikeus k-m ²	-

Hopeatien ympäristöön on laadittu täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos nro 12725. Asemakaava on lainvoimainen. Kaavartkaisu mahdollistaa muun muassa sen, että alueelle voidaan rakentaa ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja tarjoava seniorikeskus. Lisäksi kaava mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen huonokuntoisten vanhainkoti- ja asuinrakennusten tilalle.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää varattaviksi tontit 29175/6 ja 29176/5 kaupungin asuntotuotanto-palvelulle 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 erityisin perustein varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman julkista hakua esimerkiksi silloin, jos tontti varataan asuntotuotanto-palvelulle. Kaupunki voi myös varata tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeiden kohdan 2.5 "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan yksittäisiä tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon, jos hankkeen toteuttamisella on kiire.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten (nro 10829, 10828, 10827 22113) päättämistä/ muuttamista.

Varausehdot

Tontinvarauksessa noudatetaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, kaupungin yleisiä 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).

Tonttien myöhempi luovuttaminen ja alueita koskevien nykyisten maanvuokrasopimusten muuttaminen / päättäminen

Hopeatien palvelutalon tontti 45137/1, josta nyt varattavaksi esitettävä tontti 29176/5 osittain muodostuu, on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 21173 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2065 saakka. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 21173 tullaan joko muuttamaan siten, että se tulee kohdistumaan AKS-tonttiin 29176/5, tai tontille 29176/5 tehdään uusi maanvuokrasopimus. Oli sopimus uusi tai olemassa olevaa sopimusta muutetaan, huomioidaan vanha maanvuokran suuruus Hopeatien palvelutalon kohdalla 31.12.2065 saakka. Seniorikeskuksen uudisrakentamisen kohdalla peritään markkina-arvoista maanvuokraa huomioiden ARA:n edellyttämä huojennus.



Nyt varattaviksi esitettävät tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Muuten varattavien tonttien 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 asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannuseriaa. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tonttien vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntonttien 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: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Tonttien yleiset varausehdot
- 5 Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta
- 6 Toimintaohje ”kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” (15.10.2021)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



05.03.2024

Asia/15

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Rakennukset ja yleiset alueet