



§ 220

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien (AK) varaamiseksi Helsingin kaupungin opiskelija-asuntosäätiö sr:lle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten (Vartiokylä, tontit 45052/4 ja 45055/1)

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.
- 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

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



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 7

Liite 8

Kymp/Maka/Make/MVJ

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavatonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 varaamista HOAS:lle Vartiokylästä opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 hyväksynyt Vartiokylässä, osoitteessa Gotlanninkatu 1-3 kortteleita 45052 ja 45055 koskevan asemakaavan muutoksen nro 12599. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 22.7.2020. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan lisärakentaminen alueella opiskelija-asumista varten.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS), (Y-tunnus 0116514-9) on 18.3.2019 päivätyssä hakemuksessaan esittänyt kaavatontin 45055/1 varaamista HOAS:n nimiin opiskelija-asuntojen suunnittelua ja toteuttamista varten. Perusteluinaan HOAS esittää yhdessä kaupungin kanssa käynnistetyn kaavamuutoshankkeen, jolla sen jo hallinnoiman tontin 45052/2 osalle on kaavoitettu lisärakennusoikeutta. Lisärakennusoikeuden myötä tontin 45052/2 ulottuvuus laajentuu ja tontista muodostuu uusi kaavatontti 45052/4. Kaavan mukainen lisärakennusoikeus liittyy rakenteellisesti kujan toiselle puolelle sijoittuvan uuden kaavatontin 45055/1 rakennuksiin muodostaen yhden toiminnallisen kokonaisuuden.

Tontit (AK) 45052/4 ja 45055/1 esitetään varattavaksi valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnitte-



lua ja toteutusta varten. Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen –yksikön kanssa.

HOAS:n hallinnoimaan tonttiin (AKS) 45052/2 kohdistuva maanvuokrasopimus tullaan päättämään siten, että se muodostaa jatkossa osan nyt varattavaksi esitettyä kaavatonttia (AK) 45052/4. Muutoksen yhteydessä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m². Tontteja 45052/4 ja 45055/1 koskevat vuokrauserusteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laadinnan yhteydessä.

Uusi kaavatontti 45052/4 muodostuu myös osasta vanhan kaavan mukaista LPA-tonttia 45052/1, johon kohdistuu tällä hetkellä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n pitkäaikainen asuntotonttien pysäköintiin liittyvä maanvuokrasopimus. Näiltä osin maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että pysäköintiä koskeva maanvuokrasopimus kohdistetaan osalle LPA-tonttia 45052/5.

Tontteja palvelevaa pysäköintiä varten tullaan tonttiin 45052/1 kohdistuva HOAS:n voimassa oleva maanvuokrasopimus päättämään ennenaikaisesti. Samalla LPA-tonttiin kohdistuvat muita alueen tontteja palvelevat pysäköintiin liittyvät maanvuokrasopimukset tullaan järjestämään uudelleen siten, että ne kohdistuvat jatkossa kunkin tontin tarpeita vastaavasti kaavan mukaiseen LPA-tonttiin 45052/5.

Tontit (AK) 45052/4 ja 45055/1 esitetään luovutettavaksi vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

HOAS (Y-tunnus 0116514-9) on 18.3.2019 päivätyllä hakemuksellaan esittänyt Asiakkaankatu 6 sijaitsevan hallinnoimansa tontin 45052/2 viereen kaavoitettavan tontin 45055/1 varaamista nimiinsä.

Nykyisellä asuntolarakennusten (AKS) tontilla 45052/2 on vuonna 1977 valmistunut opiskelija-asuntoja sisältävä luhtikäytävä-rakennus.

Perusteluinaan HOAS kuvaa Asiakkaankatu 6:ssa sijaitsevan ja vuonna 1997 valmistuneen opiskelijatalon 65 soluasunnon kohentamistarpeen, jonka nyt ehdotettu varaus tulisi mahdollistamaan. Vanhan opiskelija-asuntolan tilat ovat teknisesti vanhentuneet, joten 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. Nyt kaavoitettu uudisrakennus liittyy alueella HOAS:n pitkäaikaisesti vuokraamaan tonttiin (AKS) 45052/2 siten, että tontille ja osin



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 tontille olisi tarkoitus rakentaa yhteensä noin 207 uutta laadukasta opiskelija-asuntoa, sekä niitä ja vanhaa asuntolaa palvelevia yhteistiloja, teknisiä tiloja, varastoja ja kasvihuoneita. Viitesuunnitelman mukaan alueen yleisilme muuttuu ehommaksi ja jatkossa rakennusoikeuden lisäyksen myötä se edistää alueella sijaitsevan puiston rakentamista mahdollistamalla puiston hyödyntämisen mm. opiskelijoiden aktiiviseen ulkoiluun.

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

Hakemus liite 6 ja ote viitesuunnitelmasta liite 7.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tonttien hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään asuntotonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 osalta valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattua 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

Kaupunginvaltuusto on 27.5.2020 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

Vanhan vuokratontin 45052/2 käyttötarkoitus on kaavamuutoksen yhteydessä muutettu asuntolakäytöstä (AKS) vastaamaan paremmin opiskelijoiden tämän hetken asumisen tarvetta asuinkerrostalokäyttöön (AK).

Kaavamuutoksella olemassa oleva asuntolarakennusten (AKS) tontti 45052/2 on muutettu asuinkerrostalojen (AK) tontiksi ja sitä on laajennettu nykyisen LPA-tontin ja suojaviheralueen puolelle. Uutta rakennusoikeutta on kortteliin 45052 kaavassa lisätty 1 750 k-m². Osa uudisrakennuksen rakennusalueesta ja rakennusoikeudesta sijoittuu siten laajennettavalle tontille 45052/2 muodostaen uuden kaavatontin 45052/4.

Uudisrakennus toteutetaan ulokkeena Asujanpolun katualueen päälle siten, että kahden eri kaavatontin ja korttelin (45052/4 ja 45055/1) alueelle sijoittuva uudisrakennus tulee muodostamaan yhtenäisen, kerralla toteutettavan ja palomuurittoman kokonaisuuden. Asujanpolun länsipuolen uudelle kaavatontille (AK) 45055/1 sijoittuu valtaosa uudisrakennuksen rakennusoikeudesta.

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,



oleskelupihoja 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 liite 8.

Varausehdot

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

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tonttien varaamista Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien varaamista HOAS:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § 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 täydennysrakentamishanketta varten.

Tontti 45052/2 on pitkäaikaisesti vuokrattu HOAS:lle ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen. Nyt 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 nykyisin tontille 45052/2 asuntolakäytössä olleen opiskelija-asuntolan teknistä toimivuutta. Näin ollen on perusteltua esittää tonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 varaamista HOAS:lle.

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

Nyt toteutettava täydennysrakentaminen sijaitsee lähellä jo olemassa olevia oppilaitoksia hyvien liikenneyhteyksien varrella tuoden tontille li-



sää asumista ja mahdollistaa samalla alueella jo sijaitsevan vanhan asuntolarakennuksen teknisen päivittämisen nykyisiä opiskelija-asumisen tarpeita paremmin vastaavaan tasoon.

Edellä mainituilla perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

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.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Tontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (5 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

HOAS:n tonttiin (AKS) 45052/2 kohdistuvaa pitkäaikaista maanvuokrasopimus nro 9970 tullaan päättämään siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa kaavatonttiin (AK) 45052/4, jossa HOAS:n omistama jo olemassa oleva opiskelija-asuntoala sijaitsee. Muutoksen yhteydessä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 750 k-m².

Kaavatonttien (AK) 45052/4 ja 45055/1 vuokrauseriaatteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan tonttien maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Tonttiin (LPA) 45052/1 kohdistuva HOAS:n pysäköintiä koskeva maanvuokrasopimus nro 20835 tullaan tarpeettomana päättämään. 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.

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

Petra Santos, asiantuntija, puhelin: 09 310 31897
petra.santos(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

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 7
Liite 8
Esitysteksti
Liite 1
Liite 3

Kymp/Maka/Make/MVJ

Tiedoksi

Kymp/Maka/Make/Pasuri, Haapamäki, Haaparinne, Kumpula, Tuurala, Santos
Kaupunginkanslia/Taso/Meuronen, Tanner



05.04.2022

Asia/13

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho