



§ 210

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin varaamiseksi Kiinteistö Oy Auroranlinnalle asuntohankkeen suunnittelua varten (Oulunkylä, AK-tontti 28142/4)

HEL 2023-004051 T 10 01 01 00

Kivalterintie 18

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (Y-tunnus 0689784-0) varataan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylän) asuinkerrostalotontti (AK) 28142/4 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 28142/4 (pinta-ala 6 205 m², koko tontin rakennusoikeus 5 700 k-m², uudiskohteen rakennusoikeus 2 200 k-m²)
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja sekä liitteenä 5 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille

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 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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Oulunkylästä tontin 28142/4 varaamista Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (y-tunnus: 0689784-0) asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Tontti 28142/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 14280 Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2050 asti. Kiinteistö Oy Auroranlinnan nykyinen vuokra-alue käsittää suurimman osan varattavaksi esitetystä suunnitellusta tontista 28142/4, jossa sijaitsee kaksi Kiinteistö Oy Auroranlinnan omistuksessa olevaa asuinkerrostaloa (3 500 k-m²)

Varattava tontti 28142/4 (AK) on tarkoitus myöhemmin jakaa kahdeksi eri tontiksi (2 200 k-m² ja 3 500 k-m²), jolloin uudiskohteelle (2 200 k-m²) tehdään uusi pitkäaikainen vuokrasopimus ja nykyiseen maanvuokrasopimukseen nro 14280 tehdään aluemuutoksia. Mikäli tonttia ei jaeta kahdeksi eri tontiksi, tulee nykyiseen vuokrasopimukseen uudisrakentamisen (2 200 k-m²) osalta lisättäväksi muun muassa markkinaarvoinen maanvuokran osuus.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Kiinteistö Oy Auroranlinna (Y-tunnus 0689784-0) on 14.2.2022 päivättyllä hakemuksella pyytänyt, että Kiinteistö Oy Auroranlinnalle varattaisiin täydennysrakentamiseen mahdollistava asuinkerrostalotontti 28142/4 asuinrakennushakkeen suunnittelua varten.

Tontti 28142/2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 14280 Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2050 saakka.

Sijaintikartta liitteenä 2.



Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontin 28142/4 lisärakennusoikeuden (2 200 k-m²) hallinta- ja rahoitusmuodoksi esitetään sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

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

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Tontin 28142/4 lisärakennusoikeuden (2 200 k-m²) asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

Asemakaava ja tonttitiedot

Asemakaava ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12445
Asemakaava tullut voimaan	13.12.2018
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Kivalterintie 18
Tontin nro	4
Kiinteistötunnus	91-28-142-4
Pinta-ala m ²	6 205
Rakennusoikeus k-m ²	5 700

Käskynhaltijan ympäristöön on tehty täydennysrakentamiseen mahdollistava asemakaava nro 12455. Asemakaava on lainvoimainen. Nykyisestä asuintontista 28142/2 on liitetty pieni osa Käskynhaltijantien kaualueeseen sekä viereisestä kiinteistöstä ja puistosta on liitetty osa tonttiin, jolloin muodostuu asuintontti 28142/4.



Kaavamuutoksessa tontti 28142/4 on kaavoitettu asuinkerrostalotontiksi, jossa asumiseen on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 700 k-m². Tontin 28142/4 asuinrakennusoikeudesta on käytetty 3 500 k-m². Täydennysrakentamiseen on osoitettu 2 200 k-m². Asemakaava mahdollistaa myös nykyisten asuinrakennusten korottamisen uuden rakentamisen sijaan. Tontin 28142/4 asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat on osoitettu sijoitettavaksi LPA-tontille 28132/2.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin (AK) 28142/4 varaamista Kiinteistö Oy Aurorannalle 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 tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Tontti 28142/2, josta asemakaavan muutoksen nro 12455 myötä muodostetaan tontti 28142/4, on pitkäaikaisesti vuokrattu Kiinteistö Oy Aurorannalle 31.12.2050 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelmassa edellytetään, että vuosittaisesta asuntorakentamisesta 50 prosenttia toteutetaan täydennysrakentamisena esikaupunkivyöhykkeellä. Ohjelmassa edellytetään, että täydennysrakentamista keskitetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien päähän.

Suunniteltu täydennysrakentamishanke mahdollistaa alueen asuntotarjonnan määrän lisääntymisen olemassa olevien palveluiden ja Raide-Jokerin pikaraitiotien läheisyydessä.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian 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

Tontti 28142/4 on tarkoitus jakaa kahdeksi eri tontiksi, jolloin tonttiin 28142/2 kohdistuva nykyinen Kiinteistö Oy Auroranlinnan pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 14280 tullaan muuttamaan muun muassa siten, että se kohdistuu alkuperäisen sopimuksen mukaisesti vanhaan asuinrakennusoikeuteen (3 500 k-m²).

Täydennysrakentamisrakennusoikeudelle (2 200 k-m²) varattavaksi esitettävä alue on tarkoitus myöhemmin luovuttaa kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti. Täydennysrakentamisrakennusoikeuden (2 200 k-m²) osalta vuokranmäärityksessä noudetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita.

Täydennysrakentamisrakennusoikeuden (2 200 k-m²) markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin. Täydennysrakentamisrakennusoikeuden (2 200 k-m²) vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen tehdään muutos samaan aikaan, kun täydennysrakentamisrakennusoikeuteen kohdistuva uusi vuokrasopimus allekirjoitetaan.

Mikäli tonttia 28142/4 (AK) ei jaeta kahdeksi eri tontiksi, tulee nykyiseen vuokrasopimukseen uudisrakentamisen osalta lisättäväksi markkina-arvoinen maanvuokran osuus.

Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen uusi vuokrasopimus AK-tontista on allekirjoitettu.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä tontti esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Auroranlinnalle.

Toimivalta



18.04.2023

Asia/11

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 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

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu