



28.06.2021

Asia/11

§ 505

Alueen varaaminen Artin Säätiö sr:lle ja Hämäläisten ylioppilassäätiö sr:lle opiskelija-asuntohankkeen suunnittelua varten (Oulunkylä)

HEL 2021-006587 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Artin Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0116369-6) ja Hämäläisten ylioppilassäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116552-8) Oulunkylästä suunnitellun tontin määräalan opiskelija-asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen käsittäen asuntotontista (AK) 28133/1 noin 1 367 m²:n suuruisen määräalan siihen kohdistuvine rakennusoikeuksineen, eli asuntolatyypinen rakennusoikeus 3 900 k-m² sekä liikerakennusoikeus 100 k-m².
- Varausalueelle tulee toteuttaa valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja opiskelijoille.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 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 (25.5.2018)".

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 6 Kiinteistö Oy Maapadontie 2:n nykyinen vuokra-alue
- 7 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



28.06.2021

Asia/11

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Artin Säätiö sr ja Hämäläisten ylioppilassäätiö sr (hakijat) pyytävät 10.6.2020 päivätyssä hakemuksessa, että niille varataan tontin 28133/1 määräala valtion korkotukemaa opiskelija-asuntohanketta varten. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Hakijoiden noin 86 %:sesti omistama Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 on vuokralaisena viereisellä tontilla 28305/8, jolla sijaitsee opiskelija-asuntoja. Hakijoiden tarkoituksena on toteuttaa tontin 28133/1 eteläosaan opiskelija-asuntohanke, joka täydentäisi Maapadontie 2:ssa olevaa opiskelija-asuntotarjontaa.

Varauksen perusteluna hakijat esittävät, että ne ovat edesauttaneet alueelle laadittua asemakaavaa ja asemakaavan muutosta 12445 suhtautumalla myönteisesti Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokratontin 28305/8 osittaiseen kaavoittamiseen katualueeksi ja asuinkerrostalojen rakennusalaksi. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 toteuttaminen edellyttää Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokratontin ajoteiden, autopaikoituksen ja pihajärjestelyjen muokkaamista (käsittäen mm. auto- ja polkupyöräkatoksen purkamisen).

Sijaintikartta on liitteenä 2. Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n nykyinen vuokra-alue on kuvattu liitteessä 6. Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 § 396 hyväksynyt Oulunkylän Käs-kynhaltijantien ja sen ympäristön tontteja sekä katu-, puisto-, suojaviher- ja liikennealueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445, joka on tullut voimaan 13.12.2018. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella lisätään julkiseen liikenteeseen tukeutuvaa asuntorakentamista tulevan Raide-Jokerin pysäkkien tuntumassa. Lisäksi aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle syntyi uusi asuinkerrostalojen (AK) kortteli 28133, jonka eteläosaan on mahdollista rakentaa asuntolatyyppistä asumista.

Tontti 28133/1 muodostuu kiinteistöistä: 91-422-5-2 (osapinta-ala 4 812 m²) ja 91-422-6-56 (osapinta-ala 2 085 m²).



Tontin pinta-ala on 6 897 m², josta varattavan määräalan pinta-ala on 1 367 m². Asuinrakennusoikeus on 11 500 k-m², jonka lisäksi tontille tulee toteuttaa liike- ja toimistotilaa vähintään 100 k-m². Asuntorakennusoikeudesta saa käyttää asuntolatyypistä asumista varten 3 900 k-m² tontin eteläosassa.

Tontti 28133/1 on tarkoitus luovuttaa kahtena eri kokonaisuutena. Kaupunginhallitus on 9.12.2019 § 847 varannut kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotannolle (ATT) määräalan tontista välimuodon asuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka. ATT:lle varattuun määräälaan kohdistuva asuinrakennusoikeus on noin 7 600 k-m². Hakijoiden toteutettavaksi jää asuntolatyypinen asuinrakennusoikeus 3 900 k-m² tontin eteläosassa sekä liikerakennusoikeus.

Tontin varaaminen

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista hakijoille voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun tontti luovutetaan osana maanhankintaa tai se on muutoin perusteltua osana maapoliittisia toimenpiteitä. Lisäksi suoravaraus on mahdollinen tilanteessa, jossa tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire.

Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-alueen osalle on asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 12445 osoitettu uusia käyttötarkoituksia (Maapadontien katualue, määräala suunnitellusta asuinkeuhkotontista (AK) 28132/1). Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 vapauttaa osan vuokra-alueestaan ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä, mikä mahdollistaa sen, että kaupunki voi luovuttaa asuntotontin (AK) 28132/1 asuntorakentamishankkeelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Näin ollen tontin suoravaraaminen edistää täydennysrakentamista. Lisäksi Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-alueen osittainen vapauttaminen ennenaikaisesti mahdollistaa Maapadontien jatkeen rakentamisen.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Lisäksi varaus toteuttaa asuntotonttien suoravarukselle asetetut kaupungin kyseiselle alu-



eelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontin 28133/1 määräala on tarkoitus luovuttaa myöhemmin hakijoiden perustamalle yhtiölle kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja täydennysrakentamiskorvaus

Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokrasopimus tontista 28305/8 on voimassa 31.12.2075 saakka. Tontin 28305/8 eteläosa liitetään suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttiin 28132/1 sekä Maapadontien katualueeseen. Maapadontietä tullaan jatkamaan noin 50 metriä länteen päin.

Edellä mainitut muutokset edellyttävät, että Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-aluea pienennetään siten, että asuntonttiin 28132/1 liitettävä alue sekä katualue vapautuvat vuokralaisen vuokra-alueesta ja tulevat kaupungin hallintaan. Kaupunki tulee suorittamaan asemakaavamuutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta Kiinteistö Oy Maapadontie 2:n maanvuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä. Lisäksi kaupunki korvaa vuokralaiselle kadunrakentamisen alle jäävät rakennelmat. Vuokra-alueen muutoksen yhteydessä tonttiin 28305/8 liitetään pieni osa Maapadontien katualuetta, jolloin Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n vuokra-alue tulee olemaan suunniteltu asuntolatyypisten kerrostalojen (AKS) tontti 28305/11.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liitekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot



28.06.2021

Asia/11

-
- | | |
|---|--|
| 5 | Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille |
| 6 | Kiinteistö Oy Maapadontie 2:n nykyinen vuokra-alue |
| 7 | Hakemus |

Oheismateriaali

- | | |
|---|-------------------|
| 1 | Hakemus 10.6.2020 |
|---|-------------------|

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta