



§ 237

Tontin ja yleisen alueen varaaminen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten (Haaga, tontti 29081/11 sekä osia katu- ja puistoalueista, Orapihlajatie 43, Paatsamatie 10 - 12, Haaga)

HEL 2016-013960 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle liitekarttaan 1 merkityt alueet, jotka muodostuvat tontista 29081/11 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 29 K ja 29 P, kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona (välimuodon tuotanto) ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m².

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään välimuodon tuotantoa varten mahdollisesti valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueella vireillä olevan asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.



Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

3

Muodostettavien tonttien pysäköinti tulee toteuttaa keskitettynä ratkaisuna, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavassa toisin määrätä.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästymisen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.



06.03.2017

Kaj/1

5

Hankkeet tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista tai myyntiä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

B

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen sijainti- ja rajauskartta
- 2 Toimintaohje, Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaa-



- 3 dettavat puut
Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraus Orapihlajatie
4 Ote Orapihlajtien viitesuunnitelmasta, OAS-vaihe

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Isku Invest Oy:lle on vuokrattu Haagasta varastorakennusten korttelialueelta (TV) tontti 29081/11 osoitteesta Orapihlajatie 43 / Paatsamatie 10 - 12 vuoden 2020 lopussa päätyvällä maanvuokrasopimuksella.

Tontilla oleva rakennus ei enää palvele vuokralaista parhaalla mahdollisella tavalla, joten Isku Invest Oy (Isku) ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (Pohjola) ovat sopineet esisopimuksella tontin kehittämistä asuminen. Pohjola on käynyt alustavia keskusteluja kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa, ja näissä keskusteluissa on todettu, että alueen kehittämisen kannalta olisi luontevaa liittää osa alueen katu- ja puistoalueesta mukaan kaavamuutokseen. Kyseistä aluetta koskeva kaavamuutos on tullut vireille. Kaavamuutoksella alueelle osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta arviolta noin 10 000 k-m².

Siksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaa hakee nyt alueen varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakemuksiin ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että Pohjolalle tehdään suunnitteluvaraus liitteeseen merkitylle alueelle (tontti 29081/11 sekä osa kaupungin katu- ja puistoaluetta) vuoden 2019 loppuun saakka asemakaavamuutoksen laatimista varten.

Varauksen tekeminen on perusteltua muun ohella siksi, että hankkeiden toteuttaminen edellyttää olemassa olevan maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä ja rakennuksen purkamista, mistä tontin vuokralainen ja Pohjola yhdessä vastaisivat. Lisäksi varattavaan kokonaisuuteen sisältyy vaativia pysäköintijärjestelyjä. Käytännössä suunniteltujen asuntojen pysäköinti on mahdollista toteuttaa vain keskitetysti yhden toimijan toimesta.



Asuntohanke toteutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Alueen asuntokannan monipuolisuuden turvaamiseksi noin 25 % asuinrakennusoikeudesta toteutetaan säänneltynä välimuodon tuotantona, lähtökohtaisesti Hitaksena, tai valtion tukemana lyhyen korotuen vuokra-asuntotuotantona. Varaus mahdollistaisi yhteensä noin 156 asunnon täydennysrakentamishankkeen toteuttamisen.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemukset

Isku Invest Oy:lle on vuokrattu Haagasta varastorakennusten (TV) tontti 29081/11 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2020. Pohjola on tehnyt Iskun kanssa esisopimuksen tontin kehittämiseksi. Yhtiöt ovat hakeneet tontille asemakaavamuutosta siten, että tontti voitaisiin osoittaa pääasiassa asuntorakentamiseen. Vireillä olevalla kaavamuutoksella alueelle osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta arviolta noin 10 000 k-m².

Pohjola hakee tontin vuokralaisena toimivan yhtiön valtuuttamana tontin ja ympäröivien alueiden varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten 15.12.2016 päivätyllä hakemuksella. Hakijan tarkoituksena on nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen, rakennuksen purkaminen sekä laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuinrakennuskokonaisuuden toteuttaminen.

Liitteenä 3 on varaushakemus.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa 6.6.1985 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 8947. Tontti on varastorakennusten korttelialuetta (TV) ja sillä on kerroslukumerkintä II. Rakennusoikeus tontilla on 3 680 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 979 m². Tonttia hallitsee 26.2.1997 solmitun maanvuokrasopimuksen perusteella Isku Invest Oy (Y-tunnus 1831501-9). Vuokrasopimus päättyy 31.12.2020.

Liitteenä 4 on ote Orapihlajatie OAS-vaiheen viitesuunnitelmasta.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varauksesta on neuvoteltu Pohjolan sekä tarvittavilta osin alueen kaavoittajan kanssa. Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että Haagan tontti 29081/11 sekä osia katu- ja puistoalueista varattaisiin Pohjolalle sekä alueen nykyiselle vuokralaiselle kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua varten.



Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Tässä tapauksessa kyse on kuitenkin pääosin jo vuokratun ja rakennetun tontin kehittämisestä, mikä edellyttää muun muassa olemassa olevien rakennusten purkamista ja nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä, jolloin tonttia ei lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla. Varauksen tekeminen mainitulle taholle on näin ollen perusteltua ottaen huomioon muun muassa Pohjolan tekemä esisopimus tontin vuokralaisen kanssa sekä sen, että kaavamuu- toksen toteuttaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä ja tontilla olevan rakennuksen purkamista, mistä varaaja vastaisi kustannuksellaan.

Esitetty varausalue ulottuu tontin 29081/11 lisäksi vähäisessä määrin myös tontin viereisille puisto- ja katualueille. Näiden alueiden ottamista mukaan asemakaavamuutokseen on pidetty perusteltuna alueen kehittämisen kannalta. Yleisille alueille sijoittuvan rakennusoikeuden määrä on vähäinen, mutta mahdollistaa välimuodon asuntotuotannon toteuttamisen sekä tonttien rakentamisen kannalta olennaisen yhteispysäköin- tiratkaisun.

Varausehtojen mukaan tontille kaavoitettava asuinrakennusoikeus to- teutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Asuin- rakennusoikeuden kokonaismäärä huomioiden voidaan kuitenkin pitää perusteltuna, että vähintään noin 25 % asuinrakennusoikeudesta toteu- tettaisiin välimuodon tuotantona, joko Hitaksena tai valtion tukemana lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona alueen asuntokannan moni- puolisuuden turvaamiseksi. Välimuodon tuotantona toteutettava määrä vastaa lähtökohtaisesti likipitäen yhtä varausalueelle suunnitellusta nel- jästä rakennusmassasta.

Sääntelemättömästä rakennusoikeudesta tulisi toteuttaa omistusasun- totuotantona vähintään noin 50 %. Vapaaarahoitteista vuokra-asuntuo- tantoa voisi siten olla enintään noin 50 % rakennusoikeudesta.

Omistusasuntotuotannon osalta esitetään hyväksyttäväksi normaali perheasuntovaatimus eli vähintään noin 40 % asuinrakennusoikeudes- ta tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on vähintään kaksi makuuhuo- netta. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Tämä vaatimus koskee myös mahdollista Hitas-tuotantoa.

Mainittu varaus mahdollistaisi nykyisellään varsin huonokuntoisen ja toimintaedellytyksiltään heikentyneen varistorakennuksen purkamisen sekä huomattavan täydennysrakentamishankkeen toteuttamisen hyväl- le paikalle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Varausalueelle voitaisiin rakentaa yhteensä noin 156 asuntoa. Esittelijä pitää varausta perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä.



06.03.2017

Kaj/1

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitteluvarausalueen sijainti- ja rajauskartta
- 2 Toimintaohje, Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut
- 3 Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraus Orapihlajatie
- 4 Ote Orapihlajatie viitesuunnitelmasta, OAS-vaihe

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 94

HEL 2016-013960 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 101/678 493, Orapihlajatie 43 / Paatsamatie 10-12

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Y-tunnus 2539942-5) liitekarttaan nro 1 merkityt alueet, jotka muodostuvat tontista 29081/11 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 29 K ja 29 P



(kiinteistötunnukset 91-420-1-1172, 91-403-2-805 ja 91-29-9901-0), kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona (välimuodon tuotanto).

Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisenä vuokra-asuntotuotantona.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m².

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään välimuodon tuotantoa varten mahdollisesti valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueella vireillä olevan asemakaavan muutoksen tulemistä voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.

Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

3



Muodostettavien tonttien pysäköinti tulee toteuttaa keskitettynä ratkaisuna, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavassa toisin määrätä.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausajana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

5

Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.



Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista tai myyntiä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä nro 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi