



§ 1123

**Lisärakennusoikeuden varaaminen Kiinteistö Oy Auroranlinnalle
(Sörnäinen, tontti 10250/2)**

HEL 2017-010861 T 10 01 01 02

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Kiinteistö Oy Auroranlinnalle Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden (1 400 k-m²) sääntelemättömien, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille kaavoitettu lisärakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena, sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että kaavamuutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttia 10250/2 koskevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 20666 muuttamista, tontilla sijaitsevan huonokuntoisen pysäköintihallin purkamista sekä kylmän ulkoiluvälinevaraston, jätetilan sekä kahden auton autohallin toteuttamista kadun varteen pihakannen alle.

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista lisärakennusoikeuden käyttöön ottamisen edellyttämistä purku- ja muista toimenpiteistä siltä osin kuin niitä ei mahdollisesti korvata korvausinvestointikustannuksina. Lisäksi varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy tai estyy.



Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tonttia 10250/2 koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

3

Tontille 10250/2 toteutettavan uudisrakennuksen (lisärakentaminen) suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin 10250/2 maanvuokrasopimuksen muuttamista ja lisärakennusoikeuden vuokraamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatoistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokrasopimuksen muuttamisesta ja lisärakennusoikeuden luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista. Toimintaohje on päivitetty viimeksi 30.6.2017. Toimintaohje on liitteenä 4.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan myös sopimaan kaikista tontin 10250/2 lisärakentamisen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maa-



maisuuuden kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

5

Tontin 10250/2 alapuolella ja läheisyydessä sijaitsee maanalaisia tiloja ja/tai rakenteita, jotka on otettava huomioon tontin rakentamisessa. Olemassa olevien maanalaisten tilojen/rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille ja rakenteille.

6

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan lisärakennusoikeuden ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään po. lisärakennusoikeuden suunnittelua ja rakentamista.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin lisärakennusoikeuden rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä mainittuja 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 vastaavasta 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.

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



8

Lisärakennusoikeus sijaitsee tontilla 10250/2, joka on vuokrattu varauksensaajalle, Kiinteistö Oy Auroranlinnalle, 31.12.2032 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista. Hakemus tontin vuokrasopimuksen muuttamiseksi tulee tehdä hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimuksen muutos po. tontista on allekirjoitettu.

9

Varauksensaajan on korvauksetta sallittava tontilla 10250/2 sijaitsevien viemäreiden, johtojen ja muiden kunnallisteknisten rakenteiden sekä maanalaisten tilojen sijoittuminen po. tontilla, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista johtosiirroista.

10

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Asemakaava nro 12358 kartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Toimintaohje 30.6.2017

Muutoksenhaku

- A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-



hallitus

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2016 hyväksynyt Käenkuja 6:n täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.5.2016.

Kaavamuutoksen mukaiselle tontille 10250/2 on kaavoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m². Lisärakennusoikeus mahdollistaa toisen pistetalon rakentamisen tontille. Tontti 10250/2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2032 saakka.

Kiinteistö Oy Auroranlinna pyytää 29.8.2017 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki varaisi sille tontille 10250/2 kaavoitetun lisärakennusoikeuden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunnitelmat

Sörnäisten Vilhonvuoren täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaiselle tontille 10250/2 sijoittuu muun ohella uusi asuinkerrostalon rakentamisen mahdollistava rakennusala. Tontti 10250/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle ja tontilla sijaitsee entuudestaan vuokralaisen omistama kahdeksankerroksinen kerrostalo. Tontille ei ole tarkoitus hakea tonttijakoa vaan uusi asuinrakennus on tarkoitus rakentaa vuokralaisen hallinnassa olevalle tontille 10250/2.

Kiinteistö Oy Auroranlinna (Y-tunnus 0689784-0) pyytää 29.8.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille tontille 10250/2 kaavoitetun lisärakennusoikeuden vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Varaushakemusta on alustavien rakentamisaikataulujen osalta päivitetty sähköpostilla 5.10.2017.

Hakija on esittänyt arkkitehtuuritoimisto Ahonen Veikko Oy:n laatimat suunnitelmat uudisrakennuksen toteuttamisesta tontille 10250/2. Suunnitellussa uudisrakennuksessa on yksi porrashuone ja 20 asun-



toa. Varastotilat sijaitsevat maantaso- ja ullakkokerroksessa. Muut yhteistilat sijaitsevat jo ennestään samalla tontilla olevassa rakennuksessa. Lisäksi kadun varteen pihakannen alle rakennetaan kylmä ulkoiluvälinevarasto, jätetila sekä autohalli 2 autolle. Muut pysäköintipaikat, yhteensä 13 kappaletta, ovat olemassa olevassa autohallissa, johon ajetaan pihan kautta.

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 27.6.2017 (rakennuslupatunnus 10-1374-17-A). Rakennustöiden olisi tarkoitus käynnistyä syksyllä 2018 tai alkuvuodesta 2019 ja uudisrakennuksen olisi tarkoitus valmistua arviolta keväällä 2020. Tuleva rakennus tulisi vuokrakäyttöön etupäässä Helsingin kaupungin työntekijöille.

Hakemus on liitteenä 1.

Asemakaava ja lisärakennusoikeus

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2016 hyväksynyt Käenkuja 6:n täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.5.2016.

Kaavamuutoksen mukaiselle tontille 10250/2 on kaavoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m². Lisärakennusoikeus mahdollistaa kahdeksankerroksisen pistetalon rakentamisen tontille. Kaavamääräysten mukaan tontin autopaikkojen lukumäärä tulee olla 13.

Tontti 10250/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2032 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Po. tontilla sijaitsee entuudestaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Tonttijakoa ei ole tarkoitus hakea vaan lisärakennusoikeus tullaan toteuttamaan nykyisen vuokralaisen hallitsemalle tontille 10250/2.

Ote asemakaavasta nro 12358 on liitteenä 2 ja sijaintikartta liitteenä 3.

Varauksen perustelut ja varausehdot

Tontille kaavoitettu lisärakennusoikeus 1 400 k-m² esitetään varattavaksi tontin 10250/2 nykyiselle vuokralaiselle, Kiinteistö Oy Auroranlinnalle, vapaarahoitteisten, sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Varaus olisi voimassa 31.12.2019 asti, mutta tarkoitus on, että lisärakentaminen voisi käynnistyä jo vuoden 2018 puolella. Tontille voidaan rakentaa 20 uutta vuokra-asuntoa.

Lisärakennusoikeus sijaitsee Kiinteistö Oy Auroranlinnalle pitkäaikaisesti vuokratulla tontilla 10250/2. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2032 asti. Lisärakennusoikeuden käyttöönotto edellyttää purku- ja rakennustöitä vuokralaisen hallitsemalla tontilla. Uudisrakennuksen paikalta tulee purkaa pois huonokuntoinen pysäköintihalli. Uudisraken-



nuksen varastotilat sijaitsevat maantaso- ja ullakkokerroksessa, muut yhteistilat jo ennestään olemassa olevassa rakennuksessa. Lisäksi kadun varteen pihakannen alle tulee rakentaa kylmä ulkoiluvälinevarasto, jätetila sekä autohalli 2 autolle. Muut pysäköintipaikat ovat olemassa olevassa autohallissa, johon ajetaan pihan kautta. Edellä mainitut seikat huomioiden sekä ottaen lisäksi huomioon hankkeen pieni koko (1 400 k-m²) sekä tavoite edistää täydennysrakentamista, voidaan pitää perusteltuna ja tarkoituksenmukaisena, että lisärakennusoikeus varataan tontin nykyisen vuokralaisen toteutettavaksi.

Tontinvarauksessa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisia varausehtoja. Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun toimintaohje kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista 30.6.2017 on liitteenä 4.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan muun muassa vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen vaatimat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai mikäli tonttia 10250/2 koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tontti on kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu Kiinteistö Oy Auroranlinnalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten 31.12.2032 saakka.

Lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää voimassaolevan maanvuokrasopimuksen nro 20666 muuttamista muun muassa vuokra-ajan ja vuokran osalta. Tämän vuoksi lisärakennusoikeudelle tulee määritellä vuokrausperusteet. Maanvuokrasopimukseen otetaan lisäksi uusia ehtoja muun muassa lisärakentamisen osalta. Tämän ohella voimassa olevaan sopimukseen tullaan sisällyttämään sopimuksesta tällä hetkellä puuttuvat kaupungin vakioehdot koskien muun muassa maanalaisia rakenteita.

Lisärakennusoikeuden rakentamista ei saa aloittaa tontilla 10250/2 ennen kuin maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu.

Täydennysrakentamishanke, täydennysrakentamiskorvaus ja korvausinvestoinnit

Sörnäisten Vilhonvuorella tontille 10250/2 on asemakaavan muutoksella nro 12358 osoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m², siten että nykyiselle tontille on mahdollista rakentaa kahdeksankerroksinen asuin-kerrostalo. Uudisrakennuksen paikalta puretaan huonokuntoinen pysäköintihalli. Lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi tontin 10250/2



11.12.2017

nykyiselle vuokralaiselle vapaarahoitteisten, sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten.

Kiinteistölautakunta on päätöksellään 9.3.2017 (§ 110) muuttanut vuokratonteilla tapahtuvan täydennysrakentamisen edistämisperiaatteisiin liittyviä soveltamisohjeita seuraavasti:

1

Täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä.

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan kuitenkin suorittaa, mikäli täydennysrakennettavan tontin vuokralainen on valtiontukemaa pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntotuotantoa, asumisoikeusasuntotuotantoa tai niihin verrattavaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa sosiaalista asuntotuotantoa toteuttava taho, ja uusi asemakaavan muutoksella muodostettava tontti toteutetaan mainittuna asuntotuotantona.

Lisäksi korvaus voidaan suorittaa myös muissa tilanteissa, mikäli se on painavista syistä perusteltua. Tilanteissa, joissa korvauksen suorittaminen on muista painavista syistä perusteltua, se voidaan suorittaa aina myös alennettuna.

2

Vastaavasti vuokralaiselle rahana maksettavia korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää kokonaan maksamatta, mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi tai tämä muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta.

3

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan maksaa kertakorvauksen sijaan myös maanvuokran alennuksena tai näiden yhdistelmänä.

Täydennysrakentamiskorvauksen maksaminen

Kiinteistölautakunnan edellä mainitun päätöksen perusteella todetaan, että täydennysrakentamiskorvausta ei tälle hankkeelle makseta, koska lisärakennusoikeus jää vuokralaisen hallitsemalle tontille 10250/2 tämän toteutettavaksi. Lisärakennusoikeus esitetään varattavaksi vapaarahoitteisten, sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Lisäksi voidaan katsoa, että vuokralaiselle aiheutuu



11.12.2017

merkittävää taloudellista hyötyä, koska tämä saa hyödynnettäväkseen tontille kaavoitetun lisärakennusoikeuden ja sitä kautta lisää liiketoiminnan mahdollisuuksia ja vuokratuloja. Sen sijaan lisärakennusoikeuden toteuttamisesta aiheutuvat korvausinvestointikustannuksiksi katsottavat kustannukset korvataan. Asiasta tullaan päättämään erikseen tontin vuokrasopimuksen muutoksen jälkeen tai sen yhteydessä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että vuokranantajan ja vuokralaisen välillä noudatetaan täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointikustannusten osalta kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston päättämiä periaatteita ja kiinteistölautakunnan päättämiä soveltamisohjeita.

Lopuksi

Ehdotus varauspäätökseksi on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varaushakemus
- 2 Asemakaava nro 12358 kartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Toimintaohje 30.6.2017

Muutoksenhaku

A
B, C

Kunnallisvalitus, valtuusto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.11.2017 § 237

HEL 2017-010861 T 10 01 01 02

Käenkuja 6

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päätti varata Kiinteistö Oy Auroranlinnalle (Y-tunnus 0689784-0) Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden (1 400 k-m²) sääntelemättömien, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille kaavoitettu lisärakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena, sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että kaavamuutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää muun ohella tonttia 10250/2 koskevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 20666 muuttamista, tontilla sijaitsevan huonokuntoisen pysäköintihallin purkamista sekä kylmän ulkoiluvälinevaraston, jätetilan sekä kahden auton autohallin toteuttamista kadun varteen pihakannen alle.

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista lisärakennusoikeuden käyttöön ottamisen edellyttämistä purku- ja muista toimenpiteistä siltä osin kuin niitä ei mahdollisesti korvata korvausinvestointikustannuksina. Lisäksi varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteut-



tamisen mahdollisesti edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy tai estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tonttia 10250/2 koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

3

Tontille 10250/2 toteutettavan uudisrakennuksen (lisärakentaminen) suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin 10250/2 maanvuokrasopimuksen muuttamista ja lisärakennusoikeuden vuokraamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatoistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokrasopimuksen muuttamisesta ja lisärakennusoikeuden luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista. Toimintaohje on päivitetty viimeksi 30.6.2017. Toimintaohje on liitteenä nro 4.



Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan myös sopimaan kaikista tontin 10250/2 lisärakentamisen toteuttamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maanmaisuuksien kehittäminen ja tontit –palvelun hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

5

Tontin 10250/2 alapuolella ja läheisyydessä sijaitsee maanalaisia tiloja ja/tai rakenteita, jotka on otettava huomioon tontin rakentamisessa. Olemassa olevien maanalaisien tilojen/rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisien tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille ja rakenteille.

6

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan lisärakennusoikeuden ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään po. lisärakennusoikeuden suunnittelua ja rakentamista.

7

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin lisärakennusoikeuden rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä mainittuja lakisääteisiä velvoitteita tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta 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



11.12.2017

tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

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

8

Lisärakennusoikeus sijaitsee tontilla 10250/2, joka on vuokrattu varauksensaajalle, Kiinteistö Oy Auroranlinnalle, 31.12.2032 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista. Hakemus tontin vuokrasopimuksen muuttamiseksi tulee tehdä hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin maanvuokrasopimuksen muutos po. tontista on allekirjoitettu.

9

Varauksensaajan on korvauksetta sallittava tontilla 10250/2 sijaitsevien viemäreiden, johtojen ja muiden kunnallisteknisten rakenteiden sekä maanalaisten tilojen sijoittuminen po. tontilla, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista johtosiirroista.

10

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalojen (AK) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:



1

Tontin (AK) 10250/2 lisärakennusoikeuden osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon osalta 49 euroa (nykyarvo 946 euroa/k-m², 9/2017, ind. 1931).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Vuokrausperusteet ovat voimassa 31.12.2019 asti.

2

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2033 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden ja käytäntöjen mukaisesti.

3

Mainittu vuokra-aika 31.12.2075 saakka koskee koko tonttia 10250/2.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

21.11.2017 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jaakko Stauffer (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi