



04.11.2013

Kaj/4

§ 1151

Tontin varaaminen Herttoniemen Roihupellosta Dieta Oy:lle (kortteli 45200 tontit 5 ja 6 sekä viheralue)

HEL 2013-010325 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin nro 45200 kaavatontista nro 5, rekisteröidystä tontista nro 6 sekä osasta tontin nro 6 pohjoispuolella sijaitsevaa katualuetta muodostuvan liitekartasta 1 ilmenevän alueen Dieta Oy:lle toimitilojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevat rakennukset ja huoltopiha on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Hakija on tietoinen, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisen katualueen istutettavan alueen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

3

Katualueen istutettavalle alueen osalle sijoittuva huoltopiha on suunniteltava siten, että alueella sijaitseva muuntamo säilytetään.

4

Hanketta suunniteltaessa tulee varmistaa, ettei hanke haittaa Raide-Jokerin toteuttamista.

5

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varattavan alueen maaperän kunnostuksesta saattaa aiheutua lisäkustannuksia hankkeelle.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja ja katualueen istutettavaa osaa koskevaa vuokrasopimusta saada aikaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



04.11.2013

Kaj/4

Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varattava alue
- 2 Hakemus
- 3 Suunnitelma hankkeen sijoittelusta tonteille
- 4 Asemakaava 9385
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaosaston lausunto kiinteistövirastolle siitä, voidaanko huoltopiha sijoittaa viheralueelle poikkeamispäätöksellä

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 6

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin nro 45200 kaavatontista nro 5, rekisteröidystä tontista nro 6 sekä osasta tontin nro 6 pohjoispuolella sijaitsevaa katualuetta muodostuvan liitekartasta 1 ilmenevän alueen Dieta Oy:lle toimitilojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Tonteille tulevat rakennukset ja huoltopiha on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Hakija on tietoinen, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisen katualueen istutettavan alueen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

3

Katualueen istutettavalle alueen osalle sijoittuva huoltopiha on suunniteltava siten, että alueella sijaitseva muuntamo säilytetään.

4



Hanketta suunniteltaessa tulee varmistaa, ettei hanke haittaa Raide-Jokerin toteuttamista.

5

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varattavan alueen maaperän kunnostuksesta saattaa aiheutua lisäkustannuksia hankkeelle.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja ja katualueen istutettavaa osaa koskevaa vuokrasopimusta saada aikaan.

Esittelijä

Hakemus

Dieta Oy pyytää, että sille vuokrattaisiin osoitteissa Holkkitie 4 ja 6 sijaitsevat tontit 45200/5 ja 6 sekä osa viheraluetta (katualueen istutettava alueen osa) uuden toimitalon suunnittelua varten.

Hakemue liitepiirroksineen on liitteenä 2. Suunnitelma hankkeen sijoittelusta tonteille on myöhemmin muuttunut. Uusi suunnitelma on liitteenä 3.

Asemakaavatiedot

Kortteli 45200 kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukaan enintään kolmikerroksisten teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (T). Tonttien rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=1,0$ mukaisesti. Tontin 45200/5 rakennusoikeus on 5 431 ja tontin 45200/6 rakennusoikeus on 4 661. Tonttien kerrosalasta saa käyttää enintään 30 % toimistotilana.

Varattavaan alueeseen liittyvä katualueen osa sijaitsee tontin 45200/6 pohjoispuolella. Kaavamerkinnän mukaan kyseessä on istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita. Alueella sijaitsee muuntamo, joka on otettava huomioon suunnittelussa.

Ote asemakaavakartasta ja sijaintikartta ovat liitteinä 4 ja 5.

Hakija

Dieta Oy on Dieta Groupin emoyhtiö. Dieta Group on neljän suomalaisen yksityishenkilön omistama yhtiöryhmä, jonka liikevaihto vuonna 2012 oli 32 miljoonaa euroa ja henkilökunnan määrä 147. Ryhmään kuuluu kolme yhtiötä Suomessa ja kaksi Virossa. Yhtiö on valmistanut ja markkinoinut ammattikeittiölaitteita ja tarvikkeita suomalaisille ammattikeittiöasiakkaille ja vientiin jo 20 vuoden ajan.



Hankkeen kuvaus

Hakijan päätoimipaikka on tällä hetkellä varauksen kohteen naapuritontilla 45200/14, osoitteessa Holkkitie 8. Muutoin hakijan Suomen toiminnot ovat sijoittuneet hajanaisesti eri puolille Helsinkiä ja muihin kuntiin. Hakijan tarkoituksena on siirtää toimintonsa varattaville tonteille sijoittuviin uusiin yhtenäisiin, pohja-alaltaan noin 5000 m²:n suuruisiin toimitiloihin, joihin sijoittuisivat Dietan varasto, tuotanto, myymälä- ja näyttelytila sekä pääkonttori. Hankkeen kerrosala on noin 6 200 k-m². Huoltopihaa varten tarvitaan alue asemakaavan mukaisesta katualueen istutettavan alueen osasta tontin 45200/6 pohjoispuolella, mikä edellyttää poikkeamispäätöstä.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kiinteistövirasto on pyytänyt lausuntoa kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta, koska hanke poikkeaa asemakaavasta katualueen istutettavan alueen osan kohdalla.

Kaupunkisuunnitteluviraston liitteenä 6 olevassa lausunnossa todetaan mm. seuraavaa:

Tontteihin liitettäväksi esitetty alue on Holkkitien katualueen istutettavaa alueen osaa, jossa on oltava puita ja pensaita. Hakemus poikkeaa asemakaavasta niin, että osa vuokrattavaksi esitetystä alueesta on katualuetta.

Raide-Jokerin alustavassa yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty asemakaavan muuttamista siten, että radan ja pysäkkivarauksen toteuttaminen on mahdollista. Raide-Jokeria varten tulisi tontin 5 koilliskulmasta muuttaa osa katualueeksi.

Holkkitien istutusalue voidaan liittää tontteihin niin, ettei puuston kaupunkikuvallinen merkitys heikkene oleellisesti. Aluetta ei kuitenkaan tulisi kokonaan käyttää huoltopihana, vaan pohjoisreunaan olisi jätettävä riittävästi puustoa Holkkitien ja huoltopihan väliin. Istutusalueen muuttaminen huoltopihan osaksi edellyttää puoltavaa poikkeamispäätöstä rakennuslupaa haettaessa. Lisäksi rakennuslupaa haettaessa tulee varmistaa, ettei hanke haittaa Raide-Jokerin toteuttamista.

Alueelle tullaan laatimaan asemakaavan muutos myöhemmin.

Perustelut

Esittelijän mielestä varaushakemuksessa esitetty hanke on tervetullut. Se mahdollistaa helsinkiläisen yhtiön tuotannon ja muiden toimintojen säilymisen ja laajentumisen tulevaisuudessakin Helsingissä.



04.11.2013

Kaj/4

Myönteinen varauspäätös turvaa hankkeen jatkosuunnittelun ja toteuttaa osaltaan kaupungin elinkeinostrategiaa.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen täydennettynä Raide-Jokeria ja maaperää koskevin ehdoin.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varattava alue
- 2 Hakemus
- 3 Suunnitelma hankkeen sijoittelusta tonteille
- 4 Asemakaava 9385
- 5 Sijaintikartta
- 6 Asemakaavaosaston lausunto kiinteistövirastolle siitä, voidaanko huoltopiha sijoittaa viheralueelle poikkeamispäätöksellä

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1
Liite 6

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.09.2013 § 474

HEL 2013-010325 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J5 T2, Holkkitie 4 ja 6

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin 45200 kaavatontti 5 ja rekisteröity tontti 6 sekä tontin 6 pohjoispuolella sijaitseva likimäärin liitekartan nro 1 mukainen katualueen istutettavan alueen osa varataan Dieta Oy:lle toimitilojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:



1

Tonteille tulevan rakennuksen ja huoltopihan suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Hakija on tietoinen, että hanke edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisen katualueen istutettavan alueen osan käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

3

Katualueen istutettavalle alueen osalle sijoittuva huoltopiha on suunniteltava siten, että alueella sijaitseva muuntamo säilytetään.

4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei tontteja ja katualueen istutettavaa osaa koskevaa vuokrasopimusta saada aikaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
merja.tapalinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 10.9.2013

HEL 2013-010325 T 10 01 01 00

Kiinteistövirasto pyytää kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausuntoa tonttien 45200/5 ja 6 sekä viheralue varaamista (Vartiokylä) Roihupellossa osoitteessa Holkkitie 4 ja 6.

Dieta Group on esittänyt hakemuksen kiinteistövirastolle koskien alueen vuokrausta. Yritys toimii tällä hetkellä viereisellä tontilla osoitteessa Holkkitie 8 valmistaen laitoskeittiöitä. Yritys aikoo laajentaa toimintaansa Roihupellossa. Hakija haluaa vuokrata tonttien pohjoispuolella olevan Holkkitien katualueeseen kuuluvan istutusalueen käyttöönsä ja sijoittaa sille huoltopihan.

Tontit ovat rakentamattomia. Istutusalueella kasvaa tiheää täysikasvuista puustoa. Istutusalueella on myös muuntamo.



Alueella on voimassa asemakaava numero 9385, jonka mukaan tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Tehokkuusluku on 1,0. Tontteihin liitettäväksi esitetty alue on Holkkitien katualueen istutettavaa alueen osaa, jossa on oltava puita ja pensaita. Hakemus poikkeaa asemakaavasta niin, että osa vuokrattavaksi esitetystä alueesta on katualuetta.

Raide-Jokerin alustavassa yleissuunnitelmassa alueelle on esitetty asemakaavan muuttamista siten, että radan ja pysäkkivarauksen toteuttaminen on mahdollista. Raide-Jokeria varten tulisi tontin 5 koilliskulmasta muuttaa osa katualueeksi.

Holkkitien istutusalue voidaan liittää tontteihin niin, ettei puuston kaupunkikuvallinen merkitys heikkene oleellisesti. Aluetta ei kuitenkaan tulisi kokonaan käyttää huoltopihana, vaan pohjoisreunaan olisi jätettävä riittävästi puustoa Holkkitien ja huoltopihan väliin. Istutusalueen muuttaminen huoltopihan osaksi edellyttää puoltavaa poikkeamispäätöstä rakennuslupaa haettaessa. Lisäksi rakennuslupaa haettaessa tulee varmistaa, ettei hanke haittaa Raide-Jokerin toteuttamista.

Alueelle tullaan laatimaan asemakaavan muutos myöhemmin.

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi