



§ 749

**Kannelmäen ja Pitäjänmäen ostoskeskustonttien varaaminen
kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten
(Kannelmäki, tontit 33130/1 ja 33131/1, Pitäjänmäki 46117/11)**

HEL 2015-002029 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle Kaarelan 33. kaupunginosan (Kaarela) Kannelmäen liikerakennusten tontit 33130/1 sekä 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n osalta varaus kohdistuu ainoastaan tonttiin 33131/1 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus ainoastaan tonttiin 33130/1.

2

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Kaupungin niin vaatiessa edellä mainittu noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa hintakontroloituna omistusasuntotuotantona.

Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.

Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista valtion tukemaa tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

3

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että alueella vireillä oleva



asemakaavan muutos tulee voimaan, tontteihin nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset päätetään ja tonteilla olevat rakennukset puretaan.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajat vastaavat 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 tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

4

Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella turvata rakentamisen aikana. Varauksensaajat ovat velvollisia vaadittaessa sopimaan tarkemmin rakentamisen vaiheistuksesta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

5

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä olevia lisäehtoja sekä soveltuvin osin liitteenä olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

B

Kaupunginhallitus päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) alueen liikerakennustontin 46117/11 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.

2

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että alueella vireillä oleva



asemakaavan muutos tulee voimaan, tonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva rakennus puretaan.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajat vastaavat 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.

3

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 10 olevia lisäehtoja sekä soveltuvien osin liitteenä 11 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

C

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdissa A ja B mainittuihin varauksiin muutoksia ja täydennyksiä.

Hallintolain 51 §:n perusteella poistettu lautakunnan päätöksentekoon kuuluva kappale, LM 20.8.2015

~~Samalla lautakunta päättää oikeuttaa tonttiosaston päällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.~~

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta tontit 33130/1 ja 33131/1
- 2 Hakemukset Kannelmäki
- 3 Sijaintikartta tontti 46117/11
- 4 Hakemus Pitäjänmäki
- 5 Kopio tontin 33130/1 kaavakartasta
- 6 Kopio tontin 33131/1 kaavakartasta
- 7 Havainnepiirros Kannelmäen hankkeesta
- 8 Kopio tontin 46117/11 kaavakartasta
- 9 Kopio Pitäjänmäen kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Varausten lisäehdot
- 11 Tonttiosaston toimintaohje

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Liite 11

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle on vuokrattu Kaarelan Kannelmäen alueelta liikerakennusten tontti 33131/1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2020. Lisäksi tontin välittömästä läheisyydestä on vuokrattu Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle pitkäaikaisesti 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimuksin liikerakennusten tontti 33130/1. Tontit on rakennettu ja niillä sijaitsee Kannelmäen vanha ostoskeskus.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (jäljempänä Pohjola) on solminut edellä mainittujen kiinteistöyhtiöiden osakkaiden kanssa esisopimukset yhtiöiden osakekannan myymisestä Pohjolalle. Yhtiöt ovat hakeneet tonttiansa asemakaavan muuttamista siten, että tontit voitaisiin ottaa pääasiassa asuntorakentamiseen. Tontteja koskeva kaavamuutos on tullut vireille helmikuussa 2015. Kaavamuutoksella tonteille osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta arviolta noin 25 000 k-m² ja liiketilaa noin 2 700 k-m².

Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle on vuokrattu Pitäjänmäeltä liikerakennusten tontti 46117/11 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2030. Pohjola on tehnyt esisopimuksen yhtiön ostamisesta. Yhtiö on hakenut tontilleen kaavamuutosta, jonka tavoitteena on tontin ottaminen pääasiassa asuntorakentamiseen. Kaavamuutos on tullut vireille tammikuussa 2015. Laaditun kaavamuutosluonnoksen mukaan alueelle voitaisiin toteuttaa asuntorakentamista noin 7 880 k-m².

Pohjola sekä edellä mainitut kiinteistöyhtiöt hakevat Kannelmäen ja Pitäjänmäen tonttien varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakemuksiin sekä neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontit varattaisiin Pohjolalle sekä tonttien vuokralaisina oleville kiinteistöyhtiöille. Pohjola tulisi



vastaisuudessa omistamaan kyseiset kiinteistöyhtiöt ja toimisi siis käytännössä hankkeiden toteuttajana. Tonttien varaaminen Pohjolalle on perusteltua muun ohella, koska hankkeiden toteuttaminen edellyttää olemassa olevien maanvuokrasopimusten ennen aikaista päättämistä ja rakennusten purkamista, josta tonttien nykyiset vuokralaiset ja Pohjola vastaisivat. Asuntohankkeen toteutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Kannelmäen hankkeen varsin suuri rakennusoikeus mahdollistaa sen, että noin 20 % asuinrakennusoikeudesta toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muuta säänneltynä tuotantona. Tontinvaraus mahdollistaisi vaativien täydennysrakentamishankkeiden toteuttamisen ilman kaupungin taloudellista tukea ja yhteensä noin 411 asunnon rakentamisen.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemukset

Kannelmäen tontit 33130/1 ja 33131/1

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle on vuokrattu Kaarelan Kannelmäen alueelta liikerakennusten tontti 33131/1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2020. Lisäksi mainitun tontin välittömästä läheisyydestä on vuokrattu Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle pitkäaikaisesti 31.12.2020 päättyvin maanvuokrasopimusten liikerakennusten tontti 33130/1.

Pohjola on solminut edellä mainittujen kiinteistöyhtiöiden osakkaiden kanssa esisopimukset yhtiöiden osakekannan myymisestä Pohjolalle. Yhtiöt ovat hakeneet tonttiansa asemakaavan muuttamista siten, että tontit voitaisiin ottaa pääasiassa asuntorakentamiseen. Alueen kehittäminen on perusteltua muun ohella, koska ostoskeskuksen rakennukset ovat osittain nykyisellään varsin huonokuntoisia ja ostoskeskukseen läheisyydessä toimintansa aloittanut kauppakeskus Kaari on heikentänyt ostoskeskuksen nykymuotoisen toiminnan edellytyksiä. Osa liiketiloista on jo nykyisellään tyhjillään. Kyseisiä tontteja koskeva kaavamuutos on tullut vireille helmikuussa 2015. Kaavamuutoksella tonteille osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta arviolta noin 25 000 k-m² ja liiketilaa noin 2 700 k-m².

Pohjola ja tonttien vuokralaisina toimivat yhtiöt hakevat tonttien varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten 16.2.2015 päivätyillä hakemuksilla. Hakijoiden tarkoituksena on nykyisten maanvuokrasopimusten päättäminen, rakennusten purkaminen ja laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuin- ja liikerakennuskokonaisuuden toteuttaminen.



Sijaintikartta on liitteenä 1 ja hakemukset liitteenä 2.

Pitäjänmäen tontti 46117/1

Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle on vuokrattu Pitäjänmäeltä liikerakennusten tontti 46117/11 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2030. Pohjola on tehnyt esisopimuksen yhtiön ostamisesta. Yhtiö on hakenut tontilleen kaavamuutosta, jonka tavoitteena on tontin ottaminen asuntorakentamiseen. Kaavamuutos on tullut vireille tammikuussa 2015. Laaditun kaavamuutosluonnoksen mukaan alueelle voitaisiin toteuttaa asuntorakentamista noin 7 880 k-m².

Pohjola ja tonttia hallinnoiva kiinteistöyhtiö hakevat ko. tontin varaamista asuntohankkeen suunnittelua varten 16.2.2015 päivättyllä hakemuksella. Hakijoiden tavoitteena on huonokuntoisen ja nykyisellään vajaakäytössä olevan liikerakennuksen purkaminen, nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen sekä laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuntohankkeen toteuttaminen.

Sijaintikartta on liitteenä 3 ja hakemus liitteenä 4.

Asemakaava ja tonttitiedot

Kannelmäen tontit 33130/1 ja 33131/1

Tontilla 33130/1 on voimassa vuonna 1986 hyväksytty asemakaava nro 9112, jonka mukaan tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen KL. Tontin rakennusoikeus on 5 150 k-m². Tontti on rekisteröity. Tontin pinta-ala on 11 757 m² ja osoite Vanhaistentie 1. Kaupunki on vuokrannut tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2020.

Tontilla 33131/1 on voimassa vuonna 1957 hyväksytty asemakaava nro 4242. Tontin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvan 0,6 mukaan ja on noin 2 851 k-m². Tontti on rekisteröity. Tontin pinta-ala on 4 752 m² ja osoite Vanhaistentie 3. Kaupunki on vuokrannut tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2020.

Mainitut tontit on rakennettu ja tonteilla sijaitsee liikerakennusten kokonaisuus, Kannelmäen ostoskeskus. Rakennukset ovat valmistuneet 50-luvun ja 80-luvun loppupuolella sekä 2000-luvun alkupuolella ja niiden kokonaislaajuus on noin 5 800 k-m². Rakennuksissa on tällä hetkellä vuokralaisena mm. Alepa, K-market, Apteekki, R-kioski, Ravintola Britannia, Pakoputkiliike Tiittanen sekä Help-Lasi.



Kopio tontin 33130/1 kaavakartasta on liitteenä 5 ja kopio tontin 33131/1 kaavakartasta liitteenä 6.

Muun ohella em. tontteja koskevan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu helmikuussa 2015. Hanketta kuvaava havainnepiirros on liitteenä 7.

Pitäjänmäen tontti 46117/1

Tontilla 46117/1 on voimassa vuonna 1974 hyväksytty asemakaava nro 7263, jonka mukaan ko. tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen AL. Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m². Tontti on rekisteröity. Tontin pinta-ala on 3 661 m² ja osoite Sulkapolku 3. Kaupunki on vuokrannut tontin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle. Vuokra-aika päättyy 31.12.2030.

Tontti on rakennettu ja sillä sijaitsee vuonna 1974 valmistunut liikerakennus, jonka laajuus on noin 4 155 k-m². Rakennuksessa on vuokralaisena mm. Ravintola Wossikka ja kirpputori.

Kopio tontin 46117/1 kaavakartasta on liitteenä 8.

Tonttia koskevan kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu tammikuussa 2015. Kopio kaavamuutosluonnoksesta on liitteenä 9.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varauksista on neuvoteltu Pohjolan ja tarvittavilta osin alueiden kaavoittajan kanssa.

Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että Kannelmäen tontit 33130/1 sekä 33131/1 varattaisiin Pohjolalle sekä tonttien nykyisille vuokralaisille kumppanuuskaavoitusta ja asuin- sekä liikerakennushankkeen suunnittelua varten. Tonttien varaaminen mainituille tahoille on perusteltua ottaen muun ohella huomioon Pohjolan tekemät esisopimukset kiinteistöyhtiöiden osakekannan ostamisesta itselleen sekä, se että kaavamuutoksen toteuttaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisten maanvuokrasopimusten ennen aikaista päättämistä ja tonteilla olevien rakennusten purkamista, josta varaajat vastaisivat kustannuksellaan. Vastaavin perustein esitetään lisäksi, että Pitäjänmäen tontti 46117/11 varattaisiin Pohjolalle sekä tontin nykyisellä vuokralaiselle.

Mainitut varaukset mahdollistaisivat nykyisellään jo varsin huonokuntoisten ja taloudellisilta toimintaedellytyksiltään heikentyneiden liikerakennusten purkamisen sekä vaativien täydennysrakentamishankkeiden toteuttamisen hyvälle paikalle



olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ilman kaupungin taloudellista tukea. Tonteille voitaisiin rakentaa asuntoja yhteensä noin 411. Esittelijä pitääkin varauksia perusteltuina ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävinä.

Varausehdot

Varausehtojen mukaan varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella hankkeiden toteuttamisen edellyttämistä rakennusten puruista ym. tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

Varausehtojen mukaan tonteille vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Kannelmäen tonttien varsin suuri asuinrakennusoikeuden määrä huomioiden, esittelijä pitää perusteltuna, että vähintään noin 20 % rakennusoikeudesta voitaisiin kuitenkin toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona alueen asuntokannan monipuolisuuden turvaamiseksi. Mikäli valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttaminen ei kuitenkaan ole ARA:n käytännöistä johtuen mahdollista, mainittu osuus toteutettaisiin varausehtojen mukaan hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona, jossa asuntojen ensimyyntin hinta on säädelty perustuen ulkopuolisen kustannuslaskijan määrittämiin rakennuskustannuksiin. Jälleenmyyntiä ei kuitenkaan säädeltäisi.

Tonttien varsin suuresta rakennusoikeudesta johtuen asuinrakennusoikeudesta tulisi Kannelmäen hankkeen osalta toteuttaa omistusasuntotuotantona vähintään noin 35 % ja Pitäjänmäen hankkeen osalta vähintään noin 40 %.

Hankkeiden taloudellista toteutuskelpoisuutta rasittavat rakennusten purkukustannukset sekä kiinteistöyhtiöiden omistusjärjestelyistä johtuvat kustannukset. Siksi voidaan pitää perusteltuna sitä, että omistusasuntotuotannon osalta hyväksytään normaalia tontinvarauskäytäntöä jonkin verran alhaisempi perheasuntovaatimus. Tämä alentaa hankkeiden markkinointiriskiä nykyisessä ja todennäköisesti lähivuosina vallitsevassa asuntomarkkinatilanteessa. Varausehtojen mukaan sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulisi sijoittua kolmen huoneen ja tätä suurempiin asuntoihin, joiden keskipinta-alan tulisi olla vähintään 70 h-m². Mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa vastaava osuus olisi vähintään 50 %.

Tonttien kaavoituksen vaatima aika ja hankkeiden varsin suuri rakennusoikeus huomioiden Kannelmäen tontit voitaisiin varata 31.12.2020 saakka, joka vastaa myös voimassa olevien



maanvuokrasopimusten jäljellä olevaa vuokra-aikaa. Pitäjänmäen tontti voitaisiin varata puolestaan 31.12.2018 saakka.

Multa osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksista ilmeneviä ehtoja sekä liitteestä 10 ilmeneviä lisäehtoja.

Lopuksi

Varaukset mahdollistaisivat vanhojen ostoskeskusalueiden kehittämisen sekä yhteensä noin 411 vuokra- ja omistusasunnon toteuttamisen ilman aiheetonta viivytystä ja ehdotus tukee siten osaltaan kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Esittelijä pitää edellä selostettuja varausehdotuksia perusteltuina.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta tontit 33130/1 ja 33131/1
- 2 Hakemukset Kannelmäki
- 3 Sijaintikartta tontti 46117/11
- 4 Hakemus Pitäjänmäki
- 5 Kopio tontin 33130/1 kaavakartasta
- 6 Kopio tontin 33131/1 kaavakartasta
- 7 Havainnepiirros Kannelmäen hankkeesta
- 8 Kopio tontin 46117/11 kaavakartasta
- 9 Kopio Pitäjänmäen kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Varausten lisäehdot
- 11 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Liite 11

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2015 § 718

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



HEL 2015-002029 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 329

HEL 2015-002029 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 113/681 493, 101/679 492, Vanhaistentie 1 ja 3, Sulkapolku 3

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus 2539942-5), Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle (y-tunnus 0221636-6) ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle (y-tunnus 0200226-1) Kaarelan (33.) Kannelmäen liikerakennusten tontit 33130/1 sekä 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n osalta varaus kohdistuu ainoastaan tonttiin 33131/1 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus ainoastaan tonttiin 33130/1.

2

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Kaupungin niin vaatiessa edellä mainittu noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.



Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.

Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista valtion tukemaa tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

3

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että alueella vireillä oleva asemakaavan muutos tulee voimaan, tontteihin nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset päätetään sekä tonteilla olevien rakennusten purkamista.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuu periaatteella. Varauksensaajat vastaavat tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksisaattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

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

4

Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella turvata rakentamisen aikana. Varauksensaajat ovat velvollisia vaadittaessa sopimaan tarkemmin rakentamisen vaiheistuksesta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

5

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 10 olevia lisäehtoja sekä soveltuvien osin liitteenä 11 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus 2539942-5) ja Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3:lle (y-tunnus 1453810-0) Pitäjänmäen (46.) alueen liikerakennustontin 46117/11



kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten
31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.

2

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella, että alueella vireillä oleva asemakaavan muutos tulee voimaan, tonttiin nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään sekä tontilla olevan rakennuksen purkamista.

Varauksensaajat vastaavat hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuu periaatteella. Varauksensaajat vastaavat tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksisaattamisen 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.

3

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 10 olevia lisäehtoja sekä soveltuvin osin liitteenä 11 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdissa A ja B mainittuihin varauksiin muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla lautakunta päätti oikeuttaa tonttiosaston päällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



17.08.2015

Kaj/5

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566