



04.04.2016

Kaj/2

## § 307

### Asuntotontin varaaminen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (tontti 43233/5)

HEL 2016-001890 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaisen ohjeellisen korttelin nro 43233 tontin nro 5 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varausalueelle vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

2

Omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

3

Varausalue tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla ja toimivaltaisten toimielinten ja / tai viranhaltijoiden tekemien päätösten mukaisesti.

4

Varaus tulee voimaan ehdolla, että varauksensaaja tekemiensä esisopimusten mukaisesti hankkii nimiinsä Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan, koska yhtiö hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla varattavaksi ehdotettuun tonttiin sisältyvää tonttia 43233/1, ja Roihuvuoren Lämpö Oy:ltä yhtiön Helsingin kaupungilta vuokraaman tontin 43233/2 maanvuokrasopimuksen.

Järjestely on tarpeen, koska Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo hallitsee kaupungin kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen nojalla varattavaan tonttiin sisältyvää tonttia 43233/1, ja Roihuvuoren Lämpö Oy vastaavasti tonttia 43233/2, joista varattava tontti 43233/5 osittain muodostuu.



04.04.2016

Kaj/2

5

Varauksensaaja on edellä mainitun lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia yleisiä varausehtoja.

Kaupunginhallitus päätti samalla oikeuttaa kiinteistölautakunnan tarvittaessa perustellusta syystä tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta, ote asemakaavasta ja nykyiset vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle Herttoniemen Roihuvuoressa sijaitseva asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaisen ohjeellisen tontin 43233/5 varaamisesta Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle.

Tontilla (varausalueella) on tällä hetkellä Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n vuokra-alueet. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt mainittujen yhtiöiden / osakkeenomistajien kanssa esisopimuksen Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakkeen ostamisesta ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n vuokraoikeuden ostamisesta.

Varaus mahdollistaisi pitkään toteuttamatta olleen tontin rakentumisen siihen kaavoitettuun tarkoitukseen. Tontti 43233/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja tontin rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja esisopimus

**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



Pohjola Rakennus Oy Uusimaa pyytää, että kaupunki varaisi sille asuntontin 43233/5.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt esisopimuksen Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon osakkeenomistajien ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan Pohjola Rakennus Oy Uusimaa ostaa Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n osin varausalueelle sijoittuvan vuokraoikeuden.

Järjestelyn lopputuloksena Pohjola Rakennus Uusimaa Oy:llä saa hallintaansa vuokra-alueet, jotka pääasiallisesti muodostavat varauksen kohteena olevan tontin 43233/5.

### Nykytilanne

Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon tonttia 43233/1 koskeva vuokraoikeus ulottuu pääosin varausalueelle. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Vastaavasti pääosin varausalueelle ulottuu myös Roihuvuoren Lämpö Oy:n tonttia 43233/2 koskeva vuokraoikeus. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2010 saakka.

Varauksen kohteena oleva ohjeellinen tontti 43233/5 muodostuu pääasiallisesti edellä mainituista tonteista.

Voimassa olevat vuokra-alueet ilmenevät liitteestä 1.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Roihuvuoren tontti 43233/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup>.

Ohjeellisen tontin pinta-ala on 7 342 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Tulisuoentie 1.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 1.

### Varausehdot

Tontti ehdotetaan vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontin varaaminen sääntelemättömään tuotantoon on perusteltua ottaen muun ohella huomioon tontin varsin maltillinen rakennusoikeuden määrä ja varauksensaajalle edellä selostettujen esisopimusten perusteella toteutettavista kaupoista koituvat kustannukset.



04.04.2016

Kaj/2

Lisäksi ehdotetaan, että omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulisi olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Tontin luovuttamisesta omistus- tai vuokraoikeudella päätetään myöhemmin erikseen.

Koska vuokra-alueet (joista varausalue pääosin muodostuu) eivät vielä ole varauksensaajan hallinnassa, esitetään, että varaus tulisi voimaan vasta, kun Roihuvuoren Lämpö Oy:n tonttia 43233/2 (aiemmin 43216/3) koskeva vuokraoikeus ja tontin 43233/1 (aiemmin 43216/4) vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon osakekanta ovat siirtyneet Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle.

Lopuksi

Varaus edistäisi jo vuonna 2007 voimaan tulleen asuntorakentamisen mahdollistavan asemakaavan toteutumisen. Tontin varaaminen erillisin päätöksin Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle on perusteltua. Yhtiö on saanut tehtyä esisopimukset tontin vuokralaisina olevien tahojen kanssa. Näin vielä voimassa olevat asemakaavat eivät estä tai vaikeuta muutetun asemakaavan mukaista uudisrakentamishanketta. Tontin luovuttaminen kilpailulla tai muulla vastaavalla menettelyllä ei, tonttia rasi- tavat maanvuokrasopimukset huomioiden, ole mahdollista. Tontille voidaan rakentaa yhteensä noin 100 asuntoa, joten varaus tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Esittelijä pitää varausesitystä yllä esitetyin perustein tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta, ote asemakaavasta ja nykyiset vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

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



04.04.2016

Kaj/2

Varauksensaaja  
Kiinteistölautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 10.03.2016 § 106

HEL 2016-001890 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 91/676 503, Tulisuntie 1

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Y-tunnus 2539942-5) asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaisen ohjeellisen korttelin 43233 tontin 5 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varausalueelle vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

2

Omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

3

Varausalue tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla ja toimivaltaisten toimielinten ja / tai viranhaltijoiden tekemien päätösten mukaisesti.

4

Varaus tulee voimaan ehdolla, että varauksensaaja jäljempänä mainittujen yhtiöiden / yhtiöiden osakkeenomistajien kanssa tekemänsä esisopimuksen mukaisesti hankkii omistukseensa:

- Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon (Y-tunnus 0423962-5) koko osakekannan.



Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo hallitsee tonttia 43233/1 (hyväksytyn tonttijaon nro 7614 mukainen tontti, aiemmin tontti 43216/4) Helsingin kaupungin ja mainitun vuokralaisen välillä 25.8.1981 allekirjoitetulla ja 30.9.1991 muutetulla maanvuokrasopimuksella (nro 11907, L1143-11).

- Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43233 tonttia 2 koskevan vuokraoikeuden (aiemmin tontti 43216/3, sopimusnumero 7007, S0143-20). Vuokraoikeuden haltijana on tällä hetkellä Roihuvuoren Lämpö Oy (Y-tunnus 0200344-0).

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan tarvittavan selvityksen edellä mainittujen ehtojen täyttymisestä.

5

Varauksensaaja on edellä mainitun lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia yleisiä varausehtoja.

Lopuksi lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi