



## § 350

### Asuntotontin (AK) varaaminen Kiinteistö Oy PJV:lle ja NREP Finland WH 4 Oy:lle (Herttoniemi, tontti 43081/2)

HEL 2017-000704 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Kiinteistö Oy PJV:lle ja sen ainoalle osakkeenomistajalle NREP Finland WH 4 Oy:lle asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12366 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43081 suunnitellun tontin nro 2 asuntorakentamista varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle toteutettavasta asuinkerrosalasta tulee toteuttaa:

- noin 60 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona;
- noin 20 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asunto-tuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisuina asuinkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 % ja
- noin 20 % välimuodon tuotantona.

2

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

3

Varauksensaajan tulee hyväksyttävä tontin toteuttajaksi valittava yhteistyökumppani / yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.

4

Varauksensaajat tietävät, että suunnitellun tontin alueella on voimassa Helsingin kaupungin ja Elisa Oyj:n välillä maanvuokrasopimus koskien tonttia 43057/7. Sopimus päättyy 31.12.2020.

Varauksensaajat tietävät, että varausalueen toteuttaminen voidaan aloittaa vasta, kun edellä mainittu sopimus on päättynyt ja vuokralainen



on täyttänyt vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät velvoitteensa. Varausalueen toteuttaminen voidaan mahdollisesti aloittaa osittain jo tätä aiemmin vuokrasopimusta päättämättä, mikäli se ei estä Elisa Oyj:n vuokrasopimuksen mukaista käyttöä.

Varausalueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, myös mainitun Elisa Oyj:n vuokra-alueen osalta, voidaan kuitenkin aloittaa aiemmin siinä tapauksessa, että varauksensaaja sopii Elisa Oyj:n kanssa sen vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja sen mahdollisesta kompensoinnista.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 lainvoimaistumista.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle syntyvistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaavaa koskeva päätöksenteko viivästyy tai kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy tai kaavaan tulee muutoksia kaupungin päätöksenteossa tai muutoksenhaun johdosta.

6

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen toteutuksessa noudattamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 selostukseen sisältyviä korttelikortteja.

7

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

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varaukseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta, ote kaavamuutoksesta ja vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Tonttiosaston toimintaohje



## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään Herttoniemessä sijaitsevan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen suunnitellun tontin 43081/2 varamisesta asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Kaavaehdotuksen mukaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi muutettava tontti sijaitsee nykyisten voimassaolevan asemakaavan mukaisten teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten tonttien 43057/7 ja 8 alueella.

Tontit 7 ja 8 on vuokrattu määräaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tontti 8 kattaa pääosan suunnitellusta, varattavaksi esitetystä tontista. Tontin teollisuus- ja varastotarkoituksiin laadittu maanvuokrasopimus on määräaikainen ja päättyy 31.12.2036. Jotta asuntontin rakentuminen ennen sopimuksen päättymistä (31.12.2036) olisi mahdollista, suunniteltu tontti esitetään varattavaksi tontin 8 vuokralaiselle Kiinteistö Oy PJV:lle ja sen ainoalle osakkeenomistajalle NREP Finland WH 4 Oy:lle.

## Esittelijän perustelut

### Nykytilanne

Suunniteltu asuntontti 43081/2 on voimassaolevan kaavan mukaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Suunniteltu tontti käsittää nykyiset tontit 43057/7 ja 8.

Tontti 7 on vuokrattu määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Elisa Oyj:lle. Vuokraoikeustodistukseen merkitty vuokralainen on edelleen Elisa Networks Oy, joka on sulautunut Elisa Oyj:hin 30.4.2004. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2020.



Tontti 8 on puolestaan vuokrattu määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy PJV:lle. Sopimus on voimassa 31.12.2036 asti.

NREP Finland WH 4 Oy omistaa Kiinteistö Oy PJV:n kaikki osakkeet. Tämän vuoksi varausta esitetään yhdessä Kiinteistö Oy PJV:n ja NREP Finland WH 4 Oy nimiin.

#### Asemakaavatiedot

Varattavaksi esitettävä alue on asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 (Puusepänkadun korttelit) mukainen suunniteltu asuinkerrostalon (AK) tontti 43081/2. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen, mutta neuvottelut asemakaavaehdotuksen johdosta tehtävistä maankäyttösopimuksista ovat kesken, eikä kaavaehdotus siksi ole vielä ollut kaupunginhallituksen eikä -valtuuston päätöksenteossa.

Tontille on kaavaehdotuksessa osoitettu asuinrakennusoikeutta 17 400 k-m<sup>2</sup>, monikäyttötilaa 600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi varausalueella sijaitsee kaavaehdotuksessa suojeltavaksi osoitettu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr-2), joka käsittää 3 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Yhteensä rakennusoikeutta on siten 21 600 k-m<sup>2</sup>.

Monikäyttötiloihin voidaan rakentaa liike-, ravintola-, toimisto- ja työtiloja.

Sijaintikartta ja ote asemakaavaehdotuksesta ja nykyiset vuokra-alueet ilmenevät liitteestä 1.

#### Varauksensaaja

Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan tontit kuulutetaan haettavaksi yleisellä varauskierroksella tai kaupunginhallituksen päätökseen perustuvissa kilpailumenettelyissä.

Tästä poikkeuksena tontteja on voitu varata myös yleisen varauskierroksen tai kilpailujen ulkopuolella, mikäli tälle on painavat perusteet.

Suunnitellun tontin 43081/2 varaaminen Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4 Oy:lle on perusteltua sen vuoksi, että Kiinteistö Oy PJV:llä on tontilla voimassa oleva maanvuokrasopimus, joka päättyy vasta 31.12.2036.

Jotta asuntotontti 43081/2 voitaisiin luovuttaa yleisen varauskierroksen yhteydessä tätä ajankohtaa ennen, tulisi maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja siitä maksettavasta korvauksesta sopia vuokralaisen kanssa.



Suunniteltu tontti 43081/2 sijaitsee keskeisellä paikalla ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Sen rakentumisen edistäminen ja tämän vuoksi tontin varaaminen sen nykyiselle vuokralaiselle ja vuokralaisen ainoalle osakkeenomistajalle on perusteltua.

#### Rahoitus- ja hallintamuoto ja keskipinta-ala

Tontti esitetään varattavaksi seuraavin rahoitus- ja hallintamuodoin:

- noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.
- noin 20 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisuusainkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 %.
- noin 20 % tulee toteuttaa välimuodon tuotantona.

Välimuodon tuotannoksi luetaan kaikki kaupunginvaltuuston hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman tarkoittamat välimuodon tuotannon mallit.

Varattavaksi esitettävä alue on osa laajempaa kaavamuuotosaluetta, joka käsittää myös yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Tämän vuoksi alueelle toteutettavien asuinrakennusten huoneistotyyppijakamaa ohjataan kaavaehdotukseen sisällytetyllä keskipinta-alavaatimuksella. Sen mukaan asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

#### Varausaika

Varausajaksi esitetään noin neljää vuotta. Varausaika päättyisi 31.12.2020. Esitetty varausaika on normaalia huomattavasti pidempi sen vuoksi, että varausaluetta koskeva Elisa Oyj:n maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti eikä varauksensaajalla siten ole välttämättä mahdollisuutta ryhtyä tontin toteutukseen tätä ennen.

#### Tontin toteutusaikataulu

Elisa Oyj:n maanvuokrasopimuksen vuoksi varaukseen esitetään sisällytettävien ehdot siitä, että varauksensaaja on velvollinen sopimaan mainitun sopimuksen päättämisestä ennaikaisesti, mikäli varausalueen toteuttaminen olisi tarkoitus aloittaa ennen vuokrasopimuksen



03.04.2017

Kaj/2

päättymistä. Varausalueen toteuttaminen muilta kuin Elisan vuokra-alueen osalta voidaan mahdollisesti aloittaa aikaisemminkin.

#### Yhteistyökumppanin valinta

Varauksensaajan yhteistyökumppanit tulee hyväksyttävä tonttiosastolla.

#### Muut varausehdot

Muutoin noudatetaan liitteenä 2 olevia vakiintuneita varausehtoja ja tonttiosaston liitteenä 3 olevaa toimintaohjetta.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta, ote kaavamuutoksesta ja vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot
- 3 Tonttiosaston toimintaohje

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.03.2017 § 114

HEL 2017-000704 T 10 01 01 00



Linnanrakentajantie 6 ja 8

## Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kiinteistö Oy PJV:lle (Y-tunnus 0120987-7) / NREP Finland WH 4 Oy:lle (y-tunnus: 2338819-1) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 mukaisen suunnitellun tontin 43081/2 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin

1

Varausalueelle toteutettavasta asuinkerrosalasta tulee toteuttaa:

- noin 60 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona;
- noin 20 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asunto-tuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisuasuinkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 % ja
- noin 20 % välimuodon tuotantona.

2

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

3

Varauksensaajan tulee hyväksyttävä tontin toteuttajaksi valittava yhteistyökumppani / yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun tontin alueella on voimassa Helsingin kaupungin ja Elisa Oyj:n välillä maanvuokrasopimus koskien tonttia 43057/7. Sopimus päättyy 31.12.2020.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen toteuttaminen voidaan aloittaa vasta, kun edellä mainittu sopimus on päätynyt ja vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät velvoitteensa. Varausalueen toteuttaminen voidaan mahdollisesti aloittaa osittain jo tätä aiemmin vuokrasopimusta päättämättä, mikäli se ei estä Elisa Oyj:n vuokrasopimuksen mukaista käyttöä.



Varausalueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, myös mainitun Elisa Oyj:n vuokra-alueen osalta, voidaan kuitenkin aloittaa aiemmin siinä tapauksessa, että varauksensaaja sopii Elisa Oyj:n kanssa sen vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja sen mahdollisesta kompensoinnista.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 lainvoimaistumista.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle syntyvistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaavaa koskeva päätöksenteko viivästyy tai kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy tai kaavaan tulee muutoksia kaupungin päätöksenteossa tai muutoksenhaun johdosta.

6

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen toteutuksessa noudattamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 selostukseen sisältyviä korttelikortteja.

7

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

Lopuksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varauspäätöksen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

26.01.2017 Poistettiin

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi