



02.05.2017

Kaj/2

## § 490

### Alueen varaaminen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle kumppanuus-kaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten (Vallila, tontti 22585/13 sekä osia tonteista 22585/1 ja 14, 22556/2, 22K, 22P ja P101)

HEL 2017-002039 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

## Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

## Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle liitekarttaan 1 merkityn alueen A, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen B, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä liitekarttaan merkityn alueen C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.



Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisenä vuokra-asuntotuotantona.

Hitas-omistusasuntotuotannon ja/tai asumisoikeustuotannon tulee sijoittua Sammatintiehen (varausalue B) rajautuvalle varausalueelle, ellei toisin sovita tai tonttiyksikkö toisin määrää.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m<sup>2</sup>.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään välimuodon tuotantoa varten mahdollisesti valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulevista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.

Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa 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.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varausalueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaa-



van muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.

4

Varauksensaajan on suunniteltava ja toteutettava yleinen pysäköintilaitos alueen täydennysrakentamista palvelevana keskitettynä maanalaisena pysäköintiratkaisuna liitekartassa 1 esitetyle alueelle C, joka muodostuu osasta kaavanmukaista puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Mikäli asemakaavamuutoksessa osoitetaan po. pysäköintilaitos toteutettavaksi, sen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asemakaavamääräysten ja muiden viranomaisohjeiden lisäksi ottaa huomioon rakennusviraston mahdollisesti antamat ohjeet. Laitoksen toteutusta koskeville suunnitelmille tulee, sen lisäksi mitä rakennussuunnitelmien hyväksymisen osalta mahdollisesti muutoin määrätään, saada rakennusviraston hyväksyntä. Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle.

Ellei tonttiyksikön kanssa toisin sovita, pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin tonttiyksiköllä ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Pysäköintilaitoksen tulevat käyttäjäkiinteistöt määritetään tulevassa asemakaavassa. Näillä tonteilla on oikeus omakustannusperusteella sijoittaa pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkansa asemakaavan osoittamalla tavalla. Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella ja luovutushinnan hyväksyy tonttiyksikkö. Tonttiyksiköllä on oikeus antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut alueet ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen alueiden suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.



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

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja 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 vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

7

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten 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/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.

Suunnittelussa on huomioitava varausalueella A sijaitseva väestönsuojan ajoluiska ja väestönsuojan huoltotilat.



02.05.2017

Kaj/2

Varauksensaajalla on velvollisuus osallistua yhteisen kalliosuojan ylläpitokustannuksiin.

9

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella B kulkeva yleinen jalankulkureitti ja siihen liittyvä porrasyhteys. Hanke vastaa jalankulkureitin rakentamisesta ja kustannuksista siltä osin kuin se sijaitsee muodostettavan tontin alueella.

10

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

B

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai muun kiinteistölautakunnan tehtäviä vastaisuudessa hoitavan toimielimen tekemään kohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

## Tiivistelmä

AVA-Instituutin säätiölle on vuokrattu Vallilasta opetustoimintaa ja siihen liittyvää asuntolaa palvelevien rakennusten korttelialueelta (YOA) tontti 22585/13 osoitteessa Karstulantie 6 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Pohjola Rakennus Oy (Pohjola) on solminut vuokralaisen kanssa esisopimuksen kiinteistön kehittämisestä. Tarkoitus on purkaa tontilta hotellirakennus ja kehittää tonttia asumiseen. Hakija on käynyt kaupunkisuunnitteluviraston ja tonttiosaston kanssa alustavia neuvotteluja, joissa hankkeen suunnitelmia on alustavasti pidetty hyväksyttävänä.

Alueen kehittämisen kannalta sekä tontilla sijaitsevien vss-rakenteiden ja kunnallistekniikan vuoksi on ollut luontevaa laajentaa varausaluetta hieman ympäröiville kiinteistöille. Lisäksi tehokkaan pysäköintiratkaisun löytämiseksi ja täydennysrakentamisen edistämiseksi sekä yhtenäisen ja laadukkaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi esitetään varausta myös Sammatintien varrelle muodostettavaan uuteen AK-tonttiin. Aluetta koskeva kaavamuuotos on tulossa vireille, ja sillä tullaan osoittamaan asuinrakennusoikeutta varausalueelle arviolta noin 13 800 k-m<sup>2</sup>.



Alueelle suunniteltu täydennysrakentaminen edellyttää todennäköisesti pysäköinnin toteuttamista keskitetysti ja sen sijoittamista muualle kuin täydennysrakentamiseen tarkoitetuille tonteille. Pohjolan tarkoituksena olisi toteuttaa asemakaavan niin salliessa maanalainen yleinen pysäköintilaitos alueen asuntorakentamisen tarpeisiin. Lähtökohtaisesti paikat tulisivat varausalueiden A ja B asuntojen tarpeisiin, mutta myös mahdollisesti muiden, myöhemmin toteutettavien täydennysrakentamiskohteiden käyttöön.

Edellä mainitun perusteella Pohjola hakee alueen varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että Pohjolalle tehdään suunnitteluvaraus liitteeseen merkityille alueille vuoden 2019 loppuun saakka asemakaavamuutoksen laatimista varten. Varauksen tekeminen on perusteltua muun ohella siksi, että hankkeiden toteuttaminen edellyttää alueella A olemassa olevan maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä ja rakennuksen purkamista, mistä tontin vuokralainen ja Pohjola yhdessä vastaisivat. Lisäksi varattavaan kokonaisuuteen sisältyy vaativia pysäköintijärjestelyjä, jotka mahdollistavat täydennysrakentamisen myös tulevaisuudessa.

Asuntohanke toteutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona, josta vähintään 50 % tulee olla omistusasuntotuotantoa. Alueen asuntokannan monipuolisuuden turvaamiseksi noin 25 % asuinrakennusoikeudesta toteutetaan säänneltynä välimuodon tuotantona, lähökohtaisesti Hitaksena ja/tai asumisoikeustuotantona. Varauksen kohteena olevan asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakoumasta on neuvoteltu kaupungin kanslian asunto-ohjelmatiimin kanssa. Varaus on perusteltu muun ohella, koska se mahdollistaisi huomattavan täydennysrakentamishankkeen toteuttamisen.

Asuntorakentaminen sijoittuu alueelle, jossa on erittäin merkittävä määrä ara-vuokra-asumista, sekä tavanomaista että opiskelija-asumista. Uudet rakennukset tulevat vuokratalojen ympäröimälle alueella. Alueella on tällä hetkellä erityisen vähän ns. välimuodon asuntokantaa. Tämän vuoksi on tarkoituksenmukaista monipuolistaa alueellista hallinta- ja rahoitusmuotorakennetta tämän täydennysrakentamisen kautta.

## Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemukset

AVA-Instituutin säätiölle on vuokrattu Vallilasta opetustoimintaa ja siihen liittyvää asuntolaa palvelevien rakennusten korttelialueelta (YOA) tontti 22585/13 osoitteessa Karstulantie 6 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, joka päättyy 31.12.2025. Pohjola on solminut säätiön kanssa esisopimuksen kiinteistön kehittämisestä ja hakee nykyisen



vuokralaisen valtuuttamana kyseisen tontin ja ympäröivien alueiden asemakaavan muuttamista pääasiassa asuntorakentamiseen osoitettavaksi, ja hakee samalla alueen varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten 17.2.2017 päivätyllä hakemuksella.

Samassa yhteydessä Pohjola hakee varausta myös haetulla kaavamuutoksella osoitettavalle uudelle asuinkerrostalotontille, mitä kaupunkisuunnitteluvirasto on pitänyt perusteltuna alueen tehokkaan täydennysrakentamisen ja laadukkaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

Lisäksi Pohjola esittää pysäköinnin järjestämistä alueella keskitetysti siten, että Pohjola toteuttaa nyt varattavien ja tulevien täydennysrakentamiskohteiden tarpeisiin yleisen pysäköintitalon kustannuksellaan.

Hakemus liitteineen on liitteinä 2 - 7.

#### Asemakaava ja tonttiedot

Tontilla 22585/13 on voimassa 18.9.1992 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 9889. Tontti on opetustoimintaa ja siihen liittyvää asuntolaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOA) ja sen suurin sallittu kerrosluku on IX. Asuinrakennusoikeutta tontilla on 5 000 k-m<sup>2</sup> + 600 k-m<sup>2</sup> myymälätiloja. Voimassa olevan kaavan mukainen tilanne on kuitenkin jäänyt toteuttamatta, ja tilanne on vanhemman asemakaavan nro 5571 mukainen.

Tontin pinta-ala on 3 013 m<sup>2</sup>. Tonttia hallitsee 1.6.1964 solmitun maanvuokrasopimuksen perusteella AVA-Instituutin säätiö (Y-tunnus 0117578-5). Vuokrasopimus päättyy 31.12.2025.

Sijaintikartta ja ote kaavakartasta ovat liitteenä 8.

#### Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varauksesta on neuvoteltu Pohjolan ja tarvittavilta osin alueen kaavoittajan kanssa. Hakemusten ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että Vallilasta varattaisiin Pohjolalle kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua varten liitekartan mukaiset varausalueet A ja B sekä pysäköintilaitoksen suunnittelua varten alue C. Varausalueiden sijainti ja rajaukset ovat likimääräisiä ja tarkentuvat kaavoituksen aikana.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Tässä tapauksessa kyse on kuitenkin yhtäältä jo vuokratun ja rakennetun tontin kehittämisestä, mikä edellyttää muun muassa olemassa olevan rakennuksen purkamista ja nykyisen maanvuokrasopimuksen päättämistä, jolloin tonttia ei lähtökohtaisesti voida



luovuttaa esimerkiksi kilpailulla. Varauksen tekeminen Pohjolalle on näin ollen perusteltua ottaen huomioon muun muassa Pohjolan tekemä esisopimus tontin vuokralaisen kanssa sekä se, että kaavamuutoksen toteuttaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä ja tontilla olevan rakennuksen purkamista, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Sammatintien varteen suunnitellun uuden tontin varaaminen on perusteltua, koska se tukeutuu ja sen toteuttaminen siksi edellyttää alueelle suunniteltua maan alle rakennettavaa keskitettyä pysäköintilaitosta.

Esitetty varausalue A ulottuu vähäisessä määrin tontin 22585/13 viereisille tonteille. Näiden alueiden ottamista mukaan asemakaavamuutokseen on pidetty perusteltuna alueen kehittämisen kannalta. Tarkoituksena on muun muassa selkeyttää alueen katulinjauksia. Lisäksi tontilla sijaitsevat säilytettävät väestönsuojarakenteet sekä kunnallistekniikka edellyttävät tontin rajojen uudelleen järjestämistä mielekkääseen suunnitteluratkaisuun pääsemiseksi. Naapurikiinteistöjen vuokralaisten (Helsingin kaupungin asunnot Oy sekä Helsingin seudun opiskelija-asunnot Oy) on neuvoteltu rajamuutoksista ja lähtökohtaisesti kaikki osapuolet ovat suhtautuneet asiaan myönteisesti.

Varausalueelle B muodostettava uusi tontti edistää tehokasta täydennysrakentamista alueella ja mahdollistaa yhtenäisen ja laadukkaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Tuleva tontti muodostuu osaksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuokratusta kahdesta kaupungin vuokratontista sekä kaavan mukaisista katu- ja puistoalueista, ja edellyttää Sammatintien osittaista siirtämistä. Vuokralaisen kanssa on keskusteltu aluemuutoksista, ja lähtökohtaisesti niihin on suhtauduttu myönteisesti. Muodostettava tontti mahdollistaa kaupungin toivoman säännellyn asuntotuotannon toteuttamisen.

Varausehtojen mukaan tontille kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin pääasiassa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Varsin suuri asuinrakennusoikeus huomioiden voidaan kuitenkin pitää perusteltuna, että vähintään 25 % asuinrakennusoikeudesta toteutettaisiin välimuodon tuotantona, joko Hitaksena ja/tai asumisoikeustuotantona alueen asuntokannan monipuolisuuden turvaamiseksi. Kyseinen määrä vastaa alustavien suunnitelmien mukaan kahta varausalueella B toteutettavista kolmesta pistetalosta.

Sääntelemättömästä rakennusoikeudesta tulisi toteuttaa omistusasuntotuotantona vähintään noin 50 %. Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa voisi siten olla enintään noin 50 % rakennusoikeudesta.

Omistusasuntotuotannon osalta esitetään hyväksyttäväksi normaali perheasuntovaatimus eli vähintään noin 40 % asuinrakennusoikeudes-





ta tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>. Tämä vaatimus koskee myös mahdollista Hitas-tuotantoa.

Kyseisessä osassa Vallilaa on jo nykyisellään huomattava määrä opiskelija-asuntoja sekä muuta sosiaalista asuntotuotantoa, joten vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuntotuotannon suhteellisen määrän lisääminen alueella on eduksi sen sosioekonomiselle rakenteelle. Riittävä määrä vapaarahoitteista tuotantoa on myös välttämätön edellytys hankekokonaisuuden taloudelliselle toteuttamiskelpoisuudelle.

Varauksensaajan on tarkoitus toteuttaa hankkeen tarvitsemat pysäköintipaikat (105 kpl) maanalaiseen yksitasoiseen yleiseen pysäköintilaitokseen liitekartassa 1 esitetyllä alueella C. Alue on nykyisellään sorapintainen kenttä asemakaavan mukaisella puistoalueella. Suunnitelun tulee tapahtua yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Pysäköintilaitos palvelisi myös mahdollisesti myöhemmin toteutettavan täydennysrakentamisen pysäköintitarvetta, joten kaiken kaikkiaan laitokseen tultaisiin toteuttamaan 155 paikkaa. Kaupungin aloitteesta on tutkittu viereisen terveysaseman tontin muuttamista asuinkäyttöön ja alustavasti on suunniteltu tarvittavien autopaikkojen sijoittamista tässä hankkeessa suunnitelmien mukaan rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Alueen tuleva luovutuksensaaja lunastaisi siten tonttia palvelevat pysäköintipaikat omakustannushintaan suoraan laitoksen toteuttajalta.

Esittelijä toteaa, että varausesityksen mukaisen hankkeen asuinkerrosala sekä alueelle suunniteltu muu täydennysrakentaminen edellyttävät pysäköinnin toteuttamista keskitetysti ja sijoitettuna pois asuntojen täydennysrakentamiseen käytettäviltä tonteilta. Keskitetty pysäköintiratkaisu mahdollistaa myös viihtyisämmät pihatilat asuntonteilte sekä pysäköinnin toteuttamisen kustannustehokkaasti ja kaupunkikuvallisesti kestäväällä tavalla. Pysäköinnin toteuttaminen keskitetysti pysäköintilaitokseen on edellytyksenä varausalueen B toteuttamiselle.

Kaupungille varausesityksestä koituvat kustannukset koostuvat olennaisilta osin katujen (Sammattintie ja Kangasalantien jatke) sekä niiden yhteydessä sijaitsevan kunnallistekniikan siirroista. Kaupunki vastaa myös muista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä johtosiirroista sekä puistossa sijaitsevan kevyen liikenteen väylän siirrosta siltä osin kuin se ei tule muodostettavan tontin alueelle.

Esittelijä pitää varausta perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä. Varaus mahdollistaa toimintaedellytyksiltään heikentyneen asuntolarakennuksen purkamisen ja huomattavan täydennysrakentamishankkeen toteuttamisen hyvälle paikalle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaupungille tulevia kustannuksia teiden



ja kunnallistekniikan siirroista voidaan pitää kohtuullisina ja saavutettavaan hyötyihin nähden perusteltuina. Lisäksi pysäköintilaitoksen rakentaminen mahdollistaa täydennysrakentamisen alueella myös tulevaisuudessa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Varausalueet
- 2 Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraushakemus
- 3 Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraushakemuksen liite 1
- 4 Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraushakemuksen liite 2
- 5 Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraushakemuksen liite 3
- 6 Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraushakemuksen liite 4
- 7 Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, suunnitteluvaraushakemuksen liite 5
- 8 Sijaintikartta ja ote kaavakartasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto



02.05.2017

Kaj/2

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 06.04.2017 § 172

HEL 2017-002039 T 10 01 01 00

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Y-tunnus 2539942-5) liitekarttaan 1 merkityn alueen A, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14 sekä alueen B, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten sekä liitekarttaan merkitty alue C, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisenä vuokra-asuntotuotantona.

Säännellyn asuntotuotannon tulee sijoittua Sammatintiehen (varausalue B) rajautuvalle varausalueelle, ellei toisin sovita tai tonttiyksikkö toisin määrää.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa sekä Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), joiden keskipinta-ala on vähintään noin 70 h-m<sup>2</sup>.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään välimuodon tuotantoa varten mahdollisesti valittavan yhteistyökumppanin kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaajan tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa viitesuunnitelmat ja tavoitteet, joihin kaupunki ja varauksensaaja



ja sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.

Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa 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.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan Sammatintiehen rajautuvan varausalueen (varausalue B) osalta, mikäli tulevassa asemakaavan muutoksessa ei osoiteta toteutettavaksi jäljempänä mainittua yhteispysäköintilaitosta.

4

Varauksensaajan on suunniteltava ja toteutettava yleinen pysäköintilaitos alueen täydennysrakentamista palvelevana keskitettynä pysäköintiratkaisuna liitekartassa 1 esitetylle alueelle C, joka muodostuu osasta kaavanmukaista puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Mikäli asemakaavamuutoksessa osoitetaan po. pysäköintilaitos toteutettavaksi, sen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asemakaavamääräysten ja muiden viranomaisohjeiden lisäksi ottaa huomioon rakennusviraston mahdollisesti antamat ohjeet. Laitoksen toteutusta koskeville suunnitelmille tulee, sen lisäksi mitä rakennussuunnitelmien hyväksymisen osalta mahdollisesti muutoin määrätään, saada rakennusviraston hyväksyntä. Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle.



Ellei tonttiyksikön kanssa toisin sovita, pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin tonttiyksiköllä ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Pysäköintilaitoksen tulevat käyttäjäkiinteistöt määritetään tulevassa asemakaavassa. Näillä tonteilla on oikeus omakustannusperusteella sijoittaa pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkansa asemakaavan osoittamalla tavalla. Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella ja luovutushinnan hyväksyy tonttiyksikkö. Tonttiyksiköllä on oikeus antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut alueet ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen alueiden suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

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

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja 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 vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyös-



sä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

7

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten 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/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava varausalueen A ja C alla sijaitseva viemäritunneli. Kalliota ei saa louhia tai porata tunnelin läheisyydessä siten, että tunnelille tai siellä oleville toiminnoille aiheutuu haittaa.

Suunnittelussa on huomioitava varausalueella A sijaitseva väestönsuojan ajoluiska ja väestönsuojan huoltotilat.

Varauksensaajalla on velvollisuus osallistua yhteisen kalliosuojan ylläpitokustannuksiin.

9

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella B kulkeva yleinen jalankulkureitti ja siihen liittyvä porrasyhteys. Hanke vastaa jalankulkureitin rakentamisesta ja kustannuksista siltä osin kuin se sijaitsee muodostettavan tontin alueella.

10

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 3 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai muun kiinteistölautakunnan tehtäviä vastaisuudessa hoitavan toimielimen tekemään kohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.



02.05.2017

Kaj/2

---

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Miia Pasuri, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi