



8.5.2017

Kaj/2

---

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.05.2017 § 490

HEL 2017-002039 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

02.05.2017 Pöydälle

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

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 sitoutuvat. Viitesuunnitelma toimii kaavoituksen ja rakennussuunnittelun pohjana.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemistä 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 päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja

---



ja 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 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 koordinointiryhmien 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.

---



8.5.2017

Kaj/2

---

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.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

---