



13.08.2018

Asia/5

## § 487

### Alueen varaaminen asuntohankkeen kehittämistä ja toteuttamista varten (Haaga, ohjeellinen kaavatontti 29139/10)

HEL 2018-003988 T 10 01 01 00

#### Päätös

A

Kaupunginhallitus varasi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asema-kaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10 (Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspäätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupunki päättää erikseen muun muassa hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta. Tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä.



Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei päätä luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B<sub>2018</sub> energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän selvityksen.



Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelu harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

9



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida, että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei alueen 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.

12



Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

13

Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan kyseisten rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan muun muassa tontin 29139/9 autopaiikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaiikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään kyseisistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä kyseisten johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.



13.08.2018

Asia/5

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinäraajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B

Kaupunginhallitus oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

C

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi niin, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vaaparahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten, siten että vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

## Käsittely

Palautusehdotus:

Paavo Arhinmäki: Palautetaan asia uudestaan valmisteltavaksi siten, että myyntioptio poistetaan.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Paavo Arhinmäen palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 13

Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo



13.08.2018

Asia/5

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 13 - 2.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

B ja C

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1- nimiselle yhtiölle 31.12.2030 asti voimassaolevalla maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitseviin tällä hetkellä opiskelija-asuntolana toimiviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset, jonka seurauksena rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilaskunta ja ylioppilassäätiö ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa.

Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavam muutoksen laatimiselle. Kaavam muutoksen 12431 mukaan tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asunnoiksi.



Varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu voimassaoleva vuokrasopimus. Kaupunki on sidottu vuoden 2030 loppuun saakka maanvuokrasopimuksen ehtoihin.

Kaavamuutokseen 12431 sisältyvän ohjeellisen kaavatontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa ja hakemus

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (sopimusnumero 8851) Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1 -nimiselle yhtiölle ajaksi 16.2.1970-31.12.2030 opiskelija-asuntolan rakentamista varten.

Tontilla sijaitseviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset. Rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilaskunta ja ylioppilassäätiö ovat selvittäneet peruskorjausmahdollisuuksia ja sen vaihtoehtoja. Selvitysten lopputuloksena yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat päätyneet rakennusten ja vuokraoikeuden myymiseen. Synä opiskelija-asunnoista luopumiselle ovat yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön mukaan olleet muun muassa kampusrakenteen muutokset ja se, että tontilla sijaitsevien soluasuntojen suosio asumistyyppinä on laskussa. Kysyntää on enemmän yksioista. Opiskelija-asuntoja on rakenteilla lisää eri puolilla Helsinkiä ja lisäksi myös Otaniemessä on vireillä useita opiskelija-asuntokaavahankkeita.

Edellä mainituista syistä yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa, ja yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavamuutoksen laatimiselle.

Kaavamuutoksen 12431 mukaan, joka on tullut voimaan 23.3.2018, tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asun-





noiksi. Uutta asuinkerrosalaa rakennettaisiin purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen tilalle noin 5000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksella opiskelija-asuntojen ja niihin liittyvien opiskelu- ja palvelutilojen korttelialue (AY) muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

SATO Oyj on hakenut 20.10.2017 päivätyllä hakemuksellaan kaavamuutoksen 12431 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 29139/10 varaumista asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Tarkoituksena on nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja huonokuntoisen liike- ja yhteistilarakennuksen purkaminen, jonka jälkeen SATO Oyj toteuttaisi laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuinrakennuskokonaisuuden. Sijaintikartta on liitteenä 1 ja varaushakemus liitteenä 2.

#### Voimassaolevat asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavamuutoksella 12431 kiinteistöstä 91-29-139-2 on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 29139/9 ja 29139/10. Ne kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Ohjeellisen kaavatontin 29139/10 pinta-ala on noin 4819 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5000 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisen kaavatontin 29139/9 pinta-ala on noin 6769 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 10900 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin

Nyt varattava ohjeellinen kaavatontti 29139/10 muodostuu noin 4819 m<sup>2</sup> suuruisesta määrälästä kiinteistöä 91-29-139-2. Ohjeellisen kaavatontin 29139/10 alueella sijaitsee purettava huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus, jonka tilalle rakennettaisiin 2 kappaletta 8-kerroksisia asuinkerrostaloja (noin 5000 k-m<sup>2</sup> uutta rakennusoikeutta).

Kaavamuutos 12431 mahdollistaa myös ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 sijaitsevien opiskelija-asuntojen muuttamisen vuokra-asunnoiksi.

Ote ajantasaisesta asemakaavasta on liitteenä 3.

#### Varausesitys

Asian taustan, hakemuksen ja neuvottelutuloksen perusteella on tarkoituksenmukaista varata alue alueella sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden omistavalle SATO Oyj:lle asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Varauksesta on neuvoteltu hakijan sekä asemakaavoitus-palvelujen kanssa. Varausaluetta koskeva asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa kyse on vuokratun ja jo rakennetun tontin kehittämisestä, mikä edellyttää muun muassa



13.08.2018

olemassa olevan rakennuksen purkamista ja nykyisen siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista, jolloin tonttia ei lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla ulkopuoliselle. Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa. Esitetty varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu vuokrasopimus.

Varauksen tekeminen on perusteltua ottaen huomioon muun muassa se, että tontin täydennysrakentaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista muuttamista ja muun muassa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista ja nykyisten autopaikkojen siirtoa, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Varausta voidaan pitää perusteltuna alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Varausehtojen mukaan tontille kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon liittyvä vaatimus pitää alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta varattavan tontin luovuttamisesta.

Varaus mahdollistaisi toimintaedellytyksiltään tiensä päähän tulleen liike- ja yhteistilarakennuksen purkamisen ja uusien asuntojen rakentamisen purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen paikalle hyvälle sijainnille hyvien liikenneyhteyksien äärelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Ottaen huomioon se, että hankkeen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä kalliita autopaikka-järjestelyjä voidaan hanke varata sääntelemättömään asuntotuotantoon, joka parantaa hankkeen taloudellista toteutuskelpoisuutta. Rahoitusmuodon muuttamista on selvitetty kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus-palvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun sekä kaupunginkanslian asuminen ja kaupunki uudistus yksikön yhteistyönä, eikä tehtyjen selvitysten perusteella rahoitusmuodon muutokselle ole nähty estettä.

Varausta voidaan pitää perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä.

Vuokratusta kiinteistöstä 91-29-139-2 muodostetaan nyt varattavan tontin 29139/10 lisäksi myös toinen tontti 29139/9. Kaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun



13.08.2018

Asia/5

käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan vanhoista olemassa olevista opiskelijoiden soluasunnoista ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 tehdään vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ovat pinta-alaltaan suurehkoja, koska vanhoja usean asukkaan soluhuoneistoja ei ole kustannustehokasta muuttaa pienemmiksi. Ohjeelliselle kaavatontille 29139/9 saneerattavat suuret asunnot tasapainottavat yleisesti Haagan alueen asuntojakaumaa, jossa on runsaasti pieniä asuntoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
B ja C Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote** Varauksensaaja  
**Otteen liitteet** Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 08.05.2018 § 230

HEL 2018-003988 T 10 01 01 00

Ida Aalbergin tie 1

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asemakaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10, joka muodostuu noin 4819 m<sup>2</sup> suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2 (osoite Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista var-  
ten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asun-  
totuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspäätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamah-  
dollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopi-  
muksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella ole-  
vien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperi-  
aatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muas-  
sa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia omi-  
naisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä  
kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toi-  
menpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja  
vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen  
siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista  
johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupunki päättää erikseen mm. hankkeen toteuttamisen vaatimien lu-  
pien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta (tontti luovutetaan ensisijai-  
sesti myymällä).

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahin-  
goista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-,  
tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteutta-  
misen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voi-  
maan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei päättä



luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

6

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B<sub>2018</sub> energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksymän selvityksen.

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelut harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida



13.08.2018

Asia/5

mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei alueen 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 päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

12

Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

13



Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat 1. maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan po. rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan mm. tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä po. johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee mm. kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinäraajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B





Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikön tai tämän määräämän viranhaltijan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyisi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Tällöin vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

#### Käsittely

08.05.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Kappale 18 korvataan:

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B<sub>2018</sub> energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys



13.08.2018

Asia/5

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Mai Kivelä

Tyhjä: 1

Kaisa Hernberg

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 10-2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi