



23.03.2020

Asia/14

## § 209

### Tontin varaaminen Solwers Oyj:lle asuin- ja toimitilahankkeen kehittämistä varten (Itä-Pasila, tontti 17014/1)

HEL 2019-011438 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus varasi Solwers Oyj:lle (y-tunnus 0720734-6) tontin 17014/1 kiertotalouden periaatteiden mukaisen asuin- ja toimitilahankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitteen 1 mukainen alue.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot\_17014\_1\_290120
- 3 Asemakaava 8727

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 8727, joka on tullut voimaan vuonna 28.10.1983. Asemakaavan mukaan alueella on voimassa kaavamerkintä AL, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen tontille. Tontin pinta-ala on 2 916 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 7 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 7 357 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan ote on liitteenä 3.

Tontilla sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistama rakennus. Rekisteriin rakennus on merkitty yhtenä rakennuksena, jossa on eri osia. Rakennuksessa toimi aikaisemmin Helsingin Asuntotuotantotoimisto (ATT), joka muutti rakennuksesta pois vuonna 2018 muun muassa sisäilmaongelmien johdosta. Sen jälkeen rakennuksen noin 2 100 m<sup>2</sup>:n toimisto-osa on ollut pääosin tyhjiällä. Rakennuksen noin 3 450 m<sup>2</sup>:n asuntolaosassa on ollut aikaisemmin Hekan vanhusten palvelutalo. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii poikkeusluvalla sosiaali- ja terveystoimialan ja Vailla vakinaista asuntoa ry:n ylläpitämä asuntola. Tontilla sijaitseva rakennus on ollut tarkoitus purkaa ja sen osiin on tehty vain välttämättömiä hätäkorjauksia.

Tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti Hekalle 31.12.2035 asti. Varausaikana on tarkoitus neuvotella rakennuksen luovuttamisesta varauksensajalle sekä maanvuokrasopimuksen päättämisestä.

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Solwers Oyj pyytää 24.6.2019 päivätyllä hakemuksella tontin 17014/1 varaamista. Solwers Oyj on rakennetun ympäristön konsulttiyhtiö, johon kuuluu useita suunnittelualan yrityksiä.

Kehittämisvarauksen tarkoituksena on luoda Suomeen ensimmäinen kiertotalouden periaatteiden mukainen asuin- ja toimitilakortteli. Solwers Oyj:n omat toimitilat sijoittuisivat saneerattavaan toimistorakennukseen. Suunnittelussa tutkitaan myös toimitilan uudisrakentamismahdollisuuksia sekä vanhan asuntolarakennuksen saneerausta loft-asunnoiksi. Tehokas energiatalous vaatisi kahden toiminnon yhdistämisen.

Kiertotalouskorttelin rakentamisessa ja infrastruktuurissa hyödynnetään ilmastopositiivisuuden ja kiertotalouden periaatteita. Hanke toimisi suomalaisten kiertotalousratkaisujen referenssialueena. Kiertotalouudessa lähtökohtana on muun muassa materiaalien tehokas hyödyntäminen, hukan vähentäminen ja vanhan hyödyntäminen. Tavoitteena on



hyödyntää rakennuksen nykyiset betonirungot ja mahdollisesti muita rakennusosia. Tehokas energiatalous vaatisi asuin- ja toimitilat toimintojen yhdistämisen.

Hankkeen lähtökohtana on lisäksi katutilan elävöittäminen etenkin Asemapäällikönkadun puolella esimerkiksi pienliiketoimiltoilla. Alueelle suunnitellaan yhteiskäyttöä mahdollistavia palveluja, kuten yhteiskäyttöautoja ja kierrätyspalveluja. Asunnot suunnitellaan vuokrattaviksi eri kokoisiksi loft-asunnoiksi.

Hankkeen rakentaminen on mahdollista voimassa olevan asemakaavan perusteella. Kaupungin tavoitteena on kuitenkin toimistorakennusoikeuden lisääminen korttelissa, mikä vaatisi muutoksen asemakaavaan.

Varaushakemus ja alustava suunnitelma ovat oheismateriaalissa.

#### Varausehdot

Erityisissä varausehdoissa on huomioitu muun muassa seuraavaa:

- Tontille on suunniteltava hanke, jossa kiertotalous on kantava teema ja jota on kuvattu 24.6.2019 päivätyssä varaushakemuksessa.
- Rakennukset on suunniteltava kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.
- Alueella kannustetaan viherkattojen ja kattoterassien toteuttamiseen.
- Alemman tason jalankulkuympäristöä tulee elävöittää sijoittamalla sille avautuvia liiketoimintoja Asemapäällikönkadun varteen, jossa sijaitsee tuleva raitiotiepysäkki ja runkolinjojen bussipysäkit.
- Hanketta kannustetaan toteuttamaan korkeaa, valoisaa aulatilaa, joka palvelee kaksitasoisen liikennejärjestelmän molempia sisäänkäyntejä.
- Asuinrakennukseen tulee kehittää omaleimaisia loft-asuntoja.
- Kohteen asuinrakennusoikeuden voi toteuttaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.
- Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 30 % on pyrittävä toteuttamaan perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
- Rakentamisessa ja rakennuksessa tulee huomioida Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman mukainen toteutus ja mahdollistaa uusien ja innovatiivisten kiertotalouden ratkaisujen implementointi.



- Rakentamisen ja rakennuksen kierrätettävien ja olemassa olevien osien ja elementtien korkean hyödyntämistason lisäksi muissa materiaalivalinnoissa ja rakentamisen toteutuksessa täytyy huomioida rakennuksen elinkaaripäästöjen minimointi.

Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun kanssa.

### Strategiset tavoitteet

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 8.10.2019, 493 §. Hanke on hyväksytyjen periaatteiden mukainen ja se olisi hyvä alku alueen uudistumiselle. Pasilassa modernin toimitilan kysyntä on tällä hetkellä hyvä eikä tarjonta vastaa kysyntää. Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan elinkeinopolitiikan tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku. Lisäksi hanke monipuolistaisi Itä-Pasilan asumismuotoja.

Kaupunkistrategian mukaan päästövähennyksiä ja kiertotalouden hankkeita toteutetaan Helsingissä yhteistyössä yritysmaailman ja kaupunkilaisten kanssa. Helsinki haluaa toimia yhä aktiivisemmin alustana mielenkiintoisille ja tuloksellisille innovaatioille, jotka tuottavat myös uusia vientimahdollisuuksia.

### Tontin varaaminen

Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Linjauksia täydentävien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, jos asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida irrottaa siitä ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



23.03.2020

Asia/14

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset\_ ja\_ yleiset\_ varausehdot\_17014\_1\_290120
- 3 Asemakaava 8727

Oheismateriaali

- 1 Hakemus 24.6.2019
- 2 Solwers\_alustava\_suunnitelma\_180619

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2020 § 185

HEL 2019-011438 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

16.03.2020 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti käsitellä esityslistan 12. ehdotuksen kokouksen kuudentena asiana.

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm  
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)



23.03.2020

Asia/14

---

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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