



§ 401

Asuntotontin varaaminen NCC Rakennus Oy:lle sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon (Herttoniemi, Hitsaajankatu 7, tontti 43011/13)

HEL 2013-001978 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata NCC Rakennus Oy:lle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemenranta) asuinkerrostalojen korttelialueen korttelin nro 43011 tontin nro 13 sääntelemättömään ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

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.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan.

2

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen ekotehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä



08.04.2013

Kaj/3

mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3

Tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa sellaisina asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys ei koske vuokratuotantoa.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 15.11.2012 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 NCC Rakennus Oy:n varaushakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotus nro 12120
- 4 Havainnekuvat
- 5 Kiinteistölautakunnan lausunto
- 6 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

Ote
NCC Rakennus Oy

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata NCC Rakennus Oy:lle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemenranta) asuinkerrostalojen korttelialueen korttelin nro 43011 tontin nro 13 sääntelemättömään ilman Hitas-ehtoja



toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

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

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan.

2

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen ekotehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

3

Tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa sellaisina asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys ei koske vuokratuotantoa.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee



08.04.2013

Kaj/3

tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 15.11.2012 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista.

Esittelijä

Hakemus

NCC Rakennus Oy (jäljempänä NCC) pyytää hakemuksessaan, liite , että sille varattaisiin Herttoniemenrannan alueelta vireillä olevan asemakaavan muutosehdotuksen mukainen asuinkerrostalotontti 43011/13 sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Hakemus on liitteenä 1 ja sijaintikartta liitteenä 2.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella liike- ja toimistotontista 43011/13 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 10 250 k-m², josta enintään 10 000 k-m² on asutokerrosalaa ja vähintään 250 k-m² monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrelle rakennuksen pohjakerrokseen. Kaavamuutoksen tavoitteena on asutorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia, johon on myös aikaisemmin tehty vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia. Hitsaajankadun palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla pohjakerrokseen monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. myymälätiloina.

Asemakaavan muutosehdotus ja havainnekuvat ovat liitteinä 3 ja 4.

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin vuokratontin 43011/13 haltijan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 7:n aloitteesta. Liike- ja toimistorakennusten korttelin (K) tontti 43011/13 on vuokrattu vuokralaiselle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella liiketarkoituksiin ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2050.

NCC on tehnyt vuokralaisen kanssa esisopimuksen tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen kaupasta. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen perusteena on alueen vähäinen toimistotilan kysyntä ja tontilla sijaitsevan rakennuksen huonokuntoisuus.

Menettely vastaavissa kaavamuutostilanteissa

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kaupunginhallitus päätti 24.1.2011 (54 §) kehottaa kiinteistövirastoa kyseisenlaisissa kaavamuutoksissa ja vuokraoikeuden siirroissa siirtymään menettelyyn, jossa kaupunki joko kilpailuttaa vuokraoikeuden tai muutoin varmistaa sen, että vuokraoikeuden uusi haltija toteuttaa hankkeessaan MA-ohjelman (nyt asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma, AM-ohjelma) mukaista hallintamuotojakaumaa siinä määrin kuin kohteen laajuus huomioiden on mahdollista. Vuokra-oikeuden siirron yhteydessä tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä.

Kiinteistölautakunta puoltaa NCC:n varaushakemusta. Kaavamuutos on laadittu alueen kaavoitusperiaatteita noudattaen ja kortteliin nro 43011 on aikaisemminkin laadittu vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia, joiden perusteena on ollut alueen vähäinen toimistotilan kysyntä ja rakennusten huonokuntoisuus. Täydennysrakentamisella on monipuolistettu alueen asuntotarjontaa ja tuettu palveluja. Lautakunnan lausunto kaavamuutoksesta on liitteenä 5.

Rahoitus- ja hallintamuoto

Vastaavissa tapauksissa vanhat liike- ja toimistotontteja koskevat vuokrasopimukset on purettu ja tehty uudet asuntotontteja koskevat vuokrasopimukset (Skanska, Hartela). Talous- ja suunnittelukeskuksen laatiman Herttoniemenrannan hallinta- ja rahoitusjakauman mukaan alueelle on rakennettu riittävästi nykyisen AM-ohjelman mukaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (21,6 %) ja välimuodon asuntotuotantoa (Hitas-asunnot 17,6 %, asumisoikeusasunnot 11,4 %). Tontti varattaisiin siten hakemuksen mukaisesti sääntelemättömään ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2014 saakka.

Kohteen laajuus, tontin suhteellisen pieni koko, yhtenäinen maanalainen pysäköintihalli ym. muut tekniset seikat vaativat kohteen toteuttamisen yhdellä kertaa nopeassa aikataulussa. NCC on käynyt alustavia neuvotteluja vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin sijoittavien tahojen kanssa kohteen nopean toteuttamisen varmistamiseksi. Tavoitteena on, että rakentaminen alkaisi syksyllä 2013 ja kohde olisi kokonaan valmis vuoden 2015 aikana. Kaupalliset, sopimukselliset ja aikataululliset syyt vaativat kohteen toteuttamisen vapaarahoitteisena. Korttelin muut vastaavat tontit on aiemmin toteutettu samoin perustein vapaarahoitteisina.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi NCC Rakennus Oy:lle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 mukaisen Herttoniemenrannan asuinkerrostalotontin 43011/13 sääntelemättömään ilman Hitas-ehtoja



toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. NCC on tehnyt vuokralaisen kanssa esisopimuksen tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen kaupasta.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että asuinkerrostalotontille vahvistettaisiin vuokrauserusteet. Vuokrauserusteet esitellään kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle erillisenä asiana.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen ja täydentää alueen asuntokantaa hallinta- ja rahoitusmuodoltaan AM-ohjelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Sijaintikartta ja hakemus ovat liitteinä 1 ja 2.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 NCC Rakennus Oy:n varaushakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutosehdotus nro 12120
- 4 Havainnekuvat
- 5 Kiinteistölautakunnan lausunto
- 6 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

Ote
NCC Rakennus Oy

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 21.02.2013 § 77

HEL 2013-001978 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta J4 R2, Hitsaajankatu 7

Päätös



A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi NCC Rakennus Oy:lle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemenranta) asuinkerrostalojen korttelialueen nro 43011 tontin nro 13 sääntelemättömään ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1

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.

Tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan.

2

Tontille toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen ekotehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

3

Tontin asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa sellaisina asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden



asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys ei koske vuokratuotantoa.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 6 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 15.11.2012 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemenranta) asuinkerrostalojen korttelialueen nro 43011 tontin nro 13 lautakunnan määräämästä ajankohdasta lukien sääntelemättömään ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra tai siitä tonttijaolla muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 34 euron kerrosneliömetrihintaa asemakaavan osoittaman asunto- ja monikäyttötilan kerrosalan osalta.

Asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä.

Edellä mainituin perustein määriteltyä vuokraa peritään uusien asunto-tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten vuokra-ajan alkamisesta lukien.

2

Tontin nykyinen vuokraoikeuden haltija on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tontilla sijaitsevat rakennukset ja rakenteet sekä puhdistamaan tontin pilaantuneen maaperän.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.



Lautakunta toteaa, että NCC Rakennus Oy (jäljempänä NCC) pyytää hakemuksessaan (28.1.2013), että sille varattaisiin Herttoniemenrannasta vireillä olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 (jäljempänä kaavamuutos) mukainen asuinkerrostalotontti 43011/13 sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin vuokratontin 43011/13 haltijan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 7:n (osakekannan omistaa Aberdeen Asset Management Finland Oy) aloitteesta. Liike- ja toimistorakennusten korttelin (K) tontti 43011/13 on vuokrattu vuokralaiselle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella liiketarkoituksiin ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2050. NCC on tehnyt vuokralaisen kanssa esisopimuksen tontinvuokraoikeuden ja rakennuksen kaupasta. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen perusteena on alueen vähäinen toimistotilan kysyntä ja tontilla sijaitsevan rakennuksen huonokuntoisuus.

Kaavamuutoksella liike- ja toimistotontista 43011/13 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 10 250 k-m², josta enintään 10 000 k-m² on asutokerrosalaa ja vähintään 250 k-m² monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrelle rakennuksen pohjakerrokseen. Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia, johon on myös aikaisemmin tehty vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia. Hitsaajankadun palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla pohjakerrokseen monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. myymälätiloina.

Kaupunginhallitus päätti 24.1.2011 (54 §) kehottaa kiinteistövirastoa kyseisenlaisissa kaavamuutoksissa ja vuokraoikeuden siirroissa siirtymään menettelyyn, jossa kaupunki joko kilpailuttaa vuokraoikeuden tai muutoin varmistaa sen, että vuokraoikeuden uusi haltija toteuttaa hankkeessaan MA-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa siinä määrin kuin kohteen laajuus huomioiden on mahdollista. Vuokra-oikeuden siirron yhteydessä tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä.

Lautakunta puoltaa NCC:n varaushakemusta. Kaavamuutos on laadittu alueen kaavoitusperiaatteita noudattaen ja kortteliin nro 43011 on aikaisemminkin laadittu vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia, joiden perusteena on ollut alueen vähäinen toimistotilan kysyntä ja rakennusten huonokuntoisuus. Täydennysrakentamisella on monipuolistettu alueen asuntotarjontaa ja tuettu palveluja. Vanhat liike-



ja toimistotontteja koskevat vuokrasopimukset on purettu ja tehty uudet asuntotontteja koskevat vuokrasopimukset (Skanska, Hartela). Talous- ja suunnittelukeskuksen laatiman Herttoniemenrannan hallinta- ja rahoitusjakauman mukaan alueelle on rakennettu riittävästi nykyisen AM-ohjelman mukaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa (21,6 %) ja välimuodon asuntotuotantoa (Hitas-asunnot 17,6 %, asumisoikeusasunnot 11,4 %). Tontti varattaisiin siten hakemuksen mukaisesti sääntelemättömään ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2014 saakka.

Edelleen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaavoitettavalle asuntotontille vahvistettaisiin vuokrauserusteet. Asuntotontin tai siitä tonttijaolla muodostettavien asuntotonttien vuosivuokrat määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 34 euron kerrosneliömetrihintaa kaavamuutoksen osoittaman asunto- ja monikäyttötilan kerrosalan osalta, joka nykyhintatasossa (indeksi 1871, joulukuu 2012) vastaisi 636 euroa/k-m². Asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa perittäisi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi