



10.08.2015

Kaj/7

§ 719

Toimistorakennusten tontin (KT) varaaminen SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Pasila, tontti 17028/1)

HEL 2014-012298 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunginhallitus päättää varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin nro 17028 tontin nro 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

2

Varausta ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla.



Hankkeen toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Hyväksytyt yhteistyökumppanit / hyväksytyjen yhteistyökumppanien on noudatettava varausehtoja, ellei yhteistyökumppanit / -kumppanien hyväksymistä koskevassa päätöksessä toisin määrätä.

3

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöstä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausaluetta koskevaa asemakaavan muutosta ja/tai poikkeamispäätöstä.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ja/tai poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös tai asemakaavan muutos ei tule voimaan.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varausaluetta koskeva asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan varauksensaajan ehdotusten mukaisena / tämän suunnitelmien edellyttämän sisältöisenä.

4

Varausalue tulee suunnitella ja toteuttaa varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausaluetta koskevaa tonttijakoa, lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.



5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita ja muita vastaavia ohjeita tai lähiympäristön suunnitteluohjeita.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (päivitetty viimeksi 31.3.2015).

6

Varausalueelle rakennettavien 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/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kullekin tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

7

Omistusasuntotuotannossa varausalueen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m².

Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

8



Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

Varausalue luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin näin päättää. Käypä arvo perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Myyntipäätöksessä määritellään tontin kauppahinta ja myyntiehdot. Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutusasiakirjoihin.

9

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, 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 tai ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan muutoin varauksen tarkoittamista velvoitteistaan.

Kaupungilla on lisäksi oikeus määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja että hankkeen viivästymisen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

10

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 kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta (varausaikaa).



11

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, ettei varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös tule lainvoimaiseksi tai varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupungin toimivaltainen toimielin aikanaan päättä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle tai tämän yhteistyökumppanille tai näiden osoittamille tahoille / osoittamalle taholle, ettei tonttia saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan päättymään tai päättää olla jatkamatta varausta.

B

Kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle esitetään, että toimistorakennusten tontti 17028/1 varattaisiin SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuinhankeiden suunnittelua varten.

Esityksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulisi toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

Varausehdoissa esitetään, että tontille toteutettavassa omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulisi toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulisi olla 75 as-m².

Tontti luovutettaisiin myymällä.

Esittelijän perustelut



Hakemus ja suunnitelmat

SRV Rakennus Oy (SRV) ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 pyytävät 22.9.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että kiinteistövirasto ryhtyisi toimiin Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 käyttötarkoituksen muuttamiseksi toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

SRV ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 ovat käyneet alustavia neuvotteluja mahdollisesta kaavamuutoksesta kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja laadittanut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:llä alustavia suunnitelmia tontin käytöstä asuntorakentamiseen. Suunnitelmissa asuntorakennusoikeuden laajuudeksi on esitetty noin 14 000 k-m².

Hakemus suunnitelmineen on liitteinä 1 ja 2.

Tontin nykyinen hallinta ja vuokrasopimus

SRV on 10.7.2014 ostanut Sireo Immobilienfonds No 4 Laituri 8 Oy:n koko osakekannan. Yhtiön nimi on muutettu tämän jälkeen Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:ksi. Yhtiö omistaa tontin 17028/1 vuokraoikeuden.

Tontin vuokrasopimus on voimassa 31.12.2030 saakka.

Voimassa oleva asemakaava ja tontin perustiedot

Voimassa olevan kaupunginvaltuuston 15.3.2006 hyväksymän ja 28.4.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11462 mukaan tontti 17028/1 kuuluu toimistorakennusten korttelialueeseen (KT).

Tontin rakennusoikeus on 12 000 k-m² + 2 500 k-m², joista ensimmäinen luku ilmoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan ja jälkimmäinen luku tontin pihamaan tason alapuolisissa tiloissa ja ullakolla sallitun kerrosalan.

Tontin pinta-ala on 2 916 m² ja sen osoite on Asemamiehenkatu.

Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta ovat esityksen liitteenä 3.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto on kiinteistöviraston pyynnöstä 12.12.2014 antanut lausunnon tontin 17028/1 käyttötarkoituksen muuttamisesta toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.



Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa käyttötarkoituksen muuttamista, sillä tontti sijaitsee puiston vieressä eikä rajoitu vilkasliikenteisiin katuihin. Tontti olisi siten soveltuva asuntorakentamiseen. Toimitilan tarjonta olisi tarkoitus varmistaa muualla Pasilassa sellaisissa paikoissa, joissa ympäristöhäiriöiden takia edellytykset asumiselle eivät ole yhtä hyvät kuin nyt kyseessä olevalla tontilla.

Virasto toteaa kuitenkin, että asuntorakennusoikeuden määrä tutkitaan kaavoitustyön aikana, eikä se siten välttämättä ole yhtä suuri kuin tontin nykyisen toimistorakennuksen.

Varausehdotus sekä rahoitus- ja hallintamuoto

Tontti esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoitusta, asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka.

Varausalue tulisi toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voitaisiin toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

Varausalueen rahoitus- ja hallintamuodosta on pyydetty kannanotto kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston asuminen-yksiköstä, jonka mukaan ehdotettu rahoitus- ja hallintamuoto on hyväksyttävissä.

Alueella on jo noin 25 % valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, joten sitä ei ole tarvetta painottaa. Toteuttajan kannalta varaaminen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon on perusteltua, sillä rakennusoikeuden määrä ei tulle olemaan kovin suuri ja toteuttajalle on syntynyt ja syntyy ylimääräisiä kustannuksia vuokraoikeuden hankkimisesta sekä nykyisen rakennuksen purkukustannuksista.

Vuokratuotannon määrä ehdotetaan rajoitettavaksi enintään noin 50 % varausalueelle vastaisuudessa osoitettavasta rakennusoikeudesta.

Muut varausehdot

Varausehtoihin sisällytettäisiin muun muassa perheasuntovaatimusta koskeva ehto. Ehdon mukaan omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m².

Varauksensaajan on hyväksyttävä mahdolliset yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.



Muutoin varausehdoiksi esitetään tavanomaisesti käytettyjä varausehtoja, kuten energiatehokkuutta koskeva ehto sekä ehto varauksensaajalta edellytettävistä yhteiskuntavelvoitteiden noudattamisesta.

Varausalueen luovutustapa

Varausalue luovutettaisiin myymällä ja noudattaen kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Varausalue luovutettaisiin käypään arvoon, joka perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Varauksensaaja

Varaus esitetään tehtäväksi sekä vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkadun että yhtiön kokonaan omistavan SRV Rakennus Oy:n nimiin.

Lopuksi

Varausta on pidettävä tarkoituksenmukaisena ja siksi kannatettavana.

Varauksen myötä voitaisiin edistää asuntorakentamista keskeisellä paikalla hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Tontti soveltuu sijaintinsa vuoksi hyvin asuntorakentamiseen.

Mahdollisen asemakaavan muutoksen myötä menetettävä toimistotila pystyttäisiin kaavoittajan mukaan kompensoimaan muualla tarkoituksenmukaisemmalla alueella Pasilassa, minkä vuoksi tästä ei syntyisi haittaa toimistotilatarjonnalle.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Suunnitelmat
- 3 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Otteet



10.08.2015

Kaj/7

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 317

HEL 2014-012298 T 10 03 03

Kiinteistökartta 89/676 496, Asemamiehenkatu 3

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa SRV Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1728244-6) ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle (2101605-2) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Toimistorakennusten tontille 17028/1 vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona.

2

Varausta ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla.

Hankkeen toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi. Hyväksytyt yhteistyökumppanit / hyväksytyjen yhteistyökumppanien on



noudatettava varausehtoja, ellei yhteistyökumppanin / -kumppanien hyväksymistä koskevassa päätöksessä toisin määrätä.

3

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöstä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausaluetta koskevaa asemakaavan muutosta ja/tai poikkeamispäätöstä.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ja/tai poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä poikkeamispäätös tai asemakaavan muutos ei tule voimaan.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varausaluetta koskeva asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan varauksensaajan ehdotusten mukaisena / tämän suunnitelmien edellyttämän sisältöisenä.

4

Varausalue tulee suunnitella ja toteuttaa varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausaluetta koskevaa tonttijakoa, lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

5



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita ja muita vastaavia ohjeita tai lähiympäristön suunnitteluohjeita.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (päivitetty viimeksi 31.3.2015).

6

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/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kullekin tontille rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

7

Omistusasuntotuotannossa varausalueen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m².

Kiinteistölautakunta voi päättää vähäisistä poikkeamista perheasuntovaatimukseen painavasta suunnittelullisesta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä.

8

Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.



Varausalue luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että kaupungin toimivaltainen toimielin näin päättää. Käypä arvo perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon.

Myyntipäätöksessä määritellään tontin kauppahinta ja myyntiehdot. Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan tonttien luovutusasiakirjoihin.

9

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, 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 tai ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan muutoin varauksen tarkoittamista velvoitteistaan.

Kaupungilla on lisäksi oikeus määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja että hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

10

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.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta (varausaikaa).

11

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita



varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, ettei varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös tule lainvoimaiseksi tai varausaluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupungin toimivaltainen toimielin aikanaan päättää tontin luovuttamisesta varauksensaajalle tai tämän yhteistyökumppanille tai näiden osoittamille tahoille / osoittamalle taholle, ettei tonttia saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan päättymään tai päättää olla jatkamatta varausta.

Lopuksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 12.12.2014

HEL 2014-012298 T 10 03 03

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää kaupunkisuunnitteluvirastolta lausuntoa Itä-Pasilan korttelin 17028 asemakaavamuutoksen käynnistämistä koskevasta hakemuksesta.

SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:n tavoitteena on muuttaa korttelin 17028 tontin 1 käyttötarkoitus nykyisestä toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin omistaja on Helsingin kaupunki. SRV:n alustavissa suunnitelmissa asuntorakennusoikeudeksi on esitetty noin 14 000 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 2005) KT-korttelin 17028 tontin 1 kerroksiin osoitettu rakennusoikeus on 12 000 k-m²; lisäksi tontin



pihamaan tason alapuolisille tiloille ja ullakolle on osoitettu rakennusoikeutta 2500 k-m². Tontilla olevaa toimistorakennusta ei ole laajennettu tämän v. 2005 muutetun asemakaavan salliman 4- ja 5-kerroksisten laajennusten mukaiseksi vaan rakennus noudattelee edellisen asemakaavan (v. 1983) rakennusalueen rajoja.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa korttelin 17028 tontin 1 käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), sillä tontti sijaitsee puiston vieressä eikä rajoitu vilkasliikenteisiin katuihin. Lisäksi Pasilan toimistotilatarjonnan turvaamiseksi yleisenä tavoitteena on kaavoittaa Keski-Pasilan tuleviin kortteleihin lisää toimitilaa paikkoihin, joissa ympäristöhäiriöiden takia edellytykset asumiselle eivät ole näin hyvät.

Asuntorakennusoikeuden määrä tutkitaan kaavoitustyön aikana, eikä se ole automaattisesti yhtä suuri kuin tontin nykyinen toimistorakennusoikeus. Mm. huoneiden sijainnille sekä oleskelu- ja leikkipihalle asetetut vaatimukset ovat asuinkorttelissa pääsääntöisesti tiukemmat kuin toimistokorttelissa. Lisäksi asuinhuoneiden ikkunoiden sovelias vähimmäisetäisyys vastapäisiin asuntoihin on syytä harkita hieman eri kriteerein kuin vastaava toimistotilojen välinen etäisyys. Myös ympäristön lähikortteleiden rakennuskorkeudet ja rakennusten massoittelu huomioidaan kaavoitustyön aikana tutkittaessa uudisrakennuksen sopivuutta ympäristöönsä. Esimerkiksi Arndt Pekurisen puiston toisella puolella vastapäätä tätä tonttia vastaavankokoisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelin (AL) 17020 maanpäällinen rakennusoikeus on 5500 k-m², jonka lisäksi pihamaan tason alle ja ullakolle saa rakentaa 2000 k-m². Pääkirjaston pääsisäänkäynti sijaitsee korttelin 17028 luoteiskulmaa vastapäätä ja se tulee myös ottaa suunnitelmissa huomioon.

Kaupunginmuseo on Itä-Pasilan viimeisten kaavamuutosten yhteydessä lausunnossaan esittänyt, että kaavamuutoksen pohjatiedoiksi tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys, jossa olemassa oleva rakennus dokumentoidaan ja arvioidaan. Neuvotteluissa kaupunginmuseon kanssa on myös todettu, että koko Itä-Pasilaa koskevan ympäristöhistoriallisen selvityksen laatiminen auttaisi tulevien kaavamuutoshakemusten arviointia.

Lisätiedot

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi