

Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkki
Kauppakartanonkatu 7
00930 Helsinki

18.3.2014

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
Apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen
Fabianinkatu 31 D
00100 Helsinki

Hakemus

Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkki sai hakemaansa käyttötarkoitukseen poikkeamispäätöksen, jolla nykyinen toimistorakennus muutetaan suurelta osin asunnoiksi. Tämän johdosta pyydämme Helsingin kaupungilta muutosta maanvuokrasopimukseen.

Maanvuokrasopimus

Kiinteistölautakunta päätti 28.10.1986 (2130 §) vuokrata Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkille (jäljempänä myös hakija) kaupungin omistaman Vartiokylän liike- ja toimistorakennusten tontin 45179/3 (Kauppakartanonkatu 7) ajaksi 1.11.1986 - 31.12.2040.

Maamerkki -rakennus, jossa on liike- ja toimistotiloja, valmistui vuonna 1987 ja on toimistoina elinkaarensa päässä.

Poikkeamispäätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.10.2013 (313 §) hyväksyä Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkin poikkeamishakemuksen, joka koskee asemakaavan nro 9105 alueella tontilla 45179/3 olevan rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennuksesta asuinrakennukseksi, rakennusoikeuden vähäistä ylitystä ja piha-rakennuksen kerrosluvun ylitystä.

Poikkeaminen kohdistuu pääosin voimassa olevan asemakaavan nro 9105 (lainvoimainen 27.3.1986) käyttötarkoitusta koskevaan määräykseen. Asemakaavassa tontti 45179/3 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus on 7 020 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku 16 -17. Autopaikat (80 kpl) on osoitettu LPA-tontille 45176/3. Toteutunut rakennusoikeus on 7 082 k-m².

Hakijan tarkoituksena on muuttaa 4 -17 kerrokset asunnoiksi, muuttaa 3 kerroksessa aputiloja toimistoiksi, peruskorjata rakennus ja rakentaa pihalle kaksikerroksinen irtaimistovarasto. Pääkäyttötarkoituksen (siis asuntojen ja toimistojen) kerrosala on 7 110 k-m².

Hakijan ja rakennusvalvontaviraston suunnittelutyön lopputuloksena rakennukseen tulee seuraavia tiloja:

- | | |
|------------------|------------------------|
| - Asunnot | 4 445,5 m ² |
| - Yhteiset tilat | 542 m ² |
| - Toimitilat | 293,5 m ² |

Rakennuslupahakemus on vireillä rakennusvalvontavirastossa ja saataneen kevään 2014 aikana.

Hakemus uuden vuokrasopimuksen tekemiseksi

Esitämme kiinteistölautakunnalle, että voisimme solmia Vartiokylän tontista 45179/3 uuden maanvuokrasopimuksen, joka perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamisluvan ja rakennuslautakunnan rakennusluvan mukaisesti tontin käyttötarkoituksen tilamuutoksiin.

Tarkoituksemme on rakentaa olemassa olevaan peruskorjattavaan rakennukseen vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja toimitiloja. Tonttia hallitsemaan ja rakennusta omistamaan tullaan perustamaan asunto-osakeyhtiö.

Tontin vuokra-ajaksi esitämme noin 60 vuotta eli sopimus olisi voimassa 31.12.2075 saakka.

Tontin maanvuokra tulisi määritellä perustuen poikkeamis- ja rakennusluvan mukaisesti asunto- ja toimitilakerrosaloihin ja huomioiden, että uudet tilat rakennetaan arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti suojeltavaan rakennukseen, jonka pääkäyttötarkoitusten kerrosalat ja huoneistoalat eroavat merkittävästi toisistaan.

Toivomme myös, että vuokralaiselle myönnettäisiin tonttiin osto-optio 5 vuoden ajaksi uuden vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Osto-option hinta olisi em. asunto- ja toimitilakerrosalaan perustuva ja asuntojen osalta 570 e/k-m² ja toimitilojen osalta 350 e/k-m².

Kiint. Oy Itäkeskuksen Maamerkki

Juha Björnan