



§ 305

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunniteltujen asuinkerrostalotonttien varaamiseksi KOy Pohjois-Pasilan Tähti -nimiselle yhtiölle (Pasila, tontit 17131/1 ja 2)

HEL 2018-005085 T 10 01 01 00

Postiljooninkatu, Lavakatu, Kollikatu

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle (y-tunnus 2842366-2) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteenä 2 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä myös tontti tai tontit) sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2020 saakka liitteessä nro 1 mainituin ehdoin.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista sekä varausajan mahdollisesta jatkamisesta perustellusta syystä enintään vuodeksi kerrallaan.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tonttiasiamies Anne Björn. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään loppuun maininta siitä, että tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ilman osto-optiota.

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisätään loppuun maininta siitä, että tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ilman osto-optiota.



Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Mai Kivelä

Poissa: 1

Risto Rautava

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 10-2. (1 poissa)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontinvarausehdot
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12475
- 3 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 17781 vuokra-alue
- 4 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 10978 vuokra-alue
- 5 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun ohje 7.11.2017
- 6 Huoneenvuokrasopimusmalli liitteineen
- 7 Varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Maaliikennekeskuksen alueella on vireillä asemakaavan muutos (Postipuisto, asemakaavan muutosehdotus nro 12475), joka mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 5 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos sisältää asuinrakennusoikeutta 237 400 k-m². Suunnitelluille tonteille 17131/1 ja 2 on osoitettu asuinrakennusoikeutta 12 700 k-m² ja kahvila-, ravintola- tai liiketilaa (krl) 360 k-m².

KOy Pohjois-Pasilan Tähti pyytää 5.12.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille korttelin 17131 omistusasuntojen suunnittelua varten. KOy Pohjois-Pasilan Tähti on valmistellut korttelin 17131 suunnitelmia yhteistyössä Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelun kanssa. Hankkeesta on neuvoteltu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että hanketta varten perustetulle kiinteistöyhtiö KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle tehdään varaus korttelin 17131 suunnitelluille tonteille 1 ja 2 vuoden 2020 loppuun saakka.

Varauksen tekeminen on perusteltua muun muassa siksi, että varausalue (suunnitellut tontit 17131/1 ja 2) muodostuvat lähes kokonaan KOy Pohjois-Pasilan Tähdän maanvuokrasopimuksen nro 10978 perusteella hallinnoimasta alueesta. Lisäksi asemakaavan muutosehdotus nro 12475 perustuu tämän korttelin osalta KOy Pohjois-Pasilan Tähdän omistamien rakennusten saneeraamiseen, laajentamiseen ja purkamiseen. Varauksen voimaantulo edellyttää muun muassa, että KOy Pohjois-Pasilan Tähdän maanvuokrasopimukset nro 17781 ja 10978 merkitään päättymään ennenaikaisesti. Lisäksi se edellyttää, että maanvuokrasopimuksen nro 17781 mukainen liitteestä 3 ilmenevä sinisellä merkitty vuokra-alue ja maanvuokrasopimuksen nro 10978 mukainen liitteestä 4 ilmenevä oranssilla viivoituksella merkitty vuokra-alue vapautuvat seuraamuksitta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön.

Hanke toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasumisena.

Varausaluekartta on liitteenä 7.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunnitelmat

KOy Pohjois-Pasilan Tähti pyytää hakemuksessaan 5.12.2017, että sille varattaisiin kortteli 17131 omistusasuntojen suunnittelua varten. Va-



raushakemuksen liitteenä on toimitettu muun muassa referenssitietoja sekä alustavat suunnitelmat ja havainnekuvat hankkeesta. Suunnitelmia on tehty yhteistyössä asemakaavoitus -palvelun kanssa.

Suunnitelmien mukaan korttelissa 17131 olevat Schenkerin entiset toimisto- ja hotellirakennukset on tarkoitus säilyttää. KOy Pohjois-Pasilan Tähti omistaa mainitut rakennukset. Rakennuksia on tarkoitus korottaa kaksi kerrosta ja muuttaa asunnoiksi. Lisäksi rakennetaan yksikerroksinen kadunvarteen ulottuva liiketilasiipi (360 k-m²). Matala ravintolarakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa viisikerroksinen asuinkerrostalo (3 400 k-m²).

Säilytettävien rakennusten sisä- ja ulkopinnat on tarkoitus uusita perusteellisesti ja korotusosa toteuttaa puurivitalon omaisena massana. Rakennusten julkisivuja elävöitetään parvekkein ja julkisivujen osalta pyritään yhtenäiseen ilmeeseen kaikissa rakennuksissa. Parvekkeiden ja liiketilasiiven katoille on tarkoitus toteuttaa viherkattoja.

Hankkeen myötä kokonaiskerrosala kasvaa nykyisestä 8 150 k-m²:stä 12 700 k-m²:n ja lisäksi uutta liiketilaa tulee 360 k-m². Uusia asuntoja tulee yhteensä noin 144 - 159 kpl riippuen huoneistotyyppikohtaisesta jakaumasta. Rakennusten keskelle jää iso viihtyisä korttelipiha viherkasveineen ja leikkipaikkoineen. Korttelipihan kannen alle rakennetaan 50 autolle autopaikat ja 45 autolle varataan paikat kortteliin 17124 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Hakemus liitteenä on nähtävissä esittelijällä ja lisäksi se on liitetty Ahjossa toimenpiteisiin.

Voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosehdotus ja tonttitiedot

Alue on voimassa olevan asemakaavan nro 7751 mukaista maaliikennekeskus-, katu- ja puistoaluetta.

Maaliikennekeskuksen alueella on vireillä asemakaavan muutos (Postipuisto, asemakaavan muutosehdotus nro 12475), joka mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 5 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos sisältää kerrosalaa kaikkiaan 251 095 k-m², josta on asumista 237 400 k-m², liike- ja toimitilaa 4 310 k-m², julkisia palveluja 8 200 k-m² ja yhteiskäyttötilaa 1 185 k-m². Asuinkerrostalokortteleiden keskimääräinen tonttitehokkuus on 2,46.

Asuinkerrostalokortteli (AK) 17131 sijoittuu edellä mainitulle asemakaavan muutosalueelle. Suunnitellun tontin 17131/1 asuinrakennusoikeus on 9 300 k-m² ja lisärakennusoikeus kahvila-, ravintola- ja liiketilaa varten 360 k-m². Suunnitellun tontin 17131/2 asuinrakennusoikeus on 3 400 k-m².



Suunnitellut tontit 17131/1 ja 2 muodostuvat lähes kokonaan KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle 31.12.2025 saakka toimisto-, majoitus- ja huoltotilojen rakennuspaikaksi vuokratusta alueesta. Vuokralainen omistaa po. vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

Vuokralainen on vuokrannut edellä mainitut rakennukset ja noin 10 000 m²:n suuruisen maa-alueen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella Maahanmuuttovirastolle vastaanottokeskukseksi 6 kuukauden irtisanomisajalla siten, että vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 1.10.2018. Rakennukset ja maa-alue vapautuvat vuokralaisen käyttöön aikaisintaan 1.4.2019.

Voimassa olevien maanvuokrasopimusten muuttaminen

Entisen Maaliikennekeskuksen alueelta on vuokrattu pysäköintiä varten noin 4 224 m²:n suuruisen alue ajaksi 16.5.1997–31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 17781) ja toimisto-, majoitus- ja huoltotilojen rakennuspaikaksi noin 6 413 m²:n suuruisen alue ajaksi 1.2.1978–31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 10978). Alun perin vuokrasopimukset on tehty Kiinteistömaaliikenne Oy:n kanssa, mutta nykyinen vuokralainen on vuokraoikeuden siirron myötä KOy Pohjois-Pasilan Tähti.

Varauksen voimaantumisen edellytyksenä on, että maanvuokrasopimukset nro 17781 ja 10978 merkitään päättymään. Lisäksi edellytetään, että maanvuokrasopimuksen nro 17781 mukainen liitteestä 3 ilmenevä sinisellä merkitty vuokra-alue ja maanvuokrasopimuksen nro 10978 mukainen liitteestä 4 ilmenevä oranssilla viivoituksella merkitty vuokra-alue vapautuvat seuraamuksitta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön.

Selvyyden vuoksi todetaan, että maanvuokran maksuvelvollisuus päättyy sopimusten nro 17781 ja 10978 osalta siitä lukien, kun sopimukset päätetään.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että varauksensaaja on velvollinen kirjallisesti hakemaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta suunniteltujen tonttien 17131/1 ja 2 lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten asuintarkoituksiin kaupungin päättämin ehdoin. Koska tontilla/tonteilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia, vuokrasopimusten tulee olla keskeytyksettä voimassa ja niissä tulee ottaa huomioon muun muassa rakennusten mahdollinen tilapäinen käyttö ja vaikutukset tontin vuokraan.

Tontit on tarkoitus luovuttaa myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti osto-optiolla käypään hintaan.



Varausesitys

Varauksesta on neuvoteltu sekä entisen vuokralaisen (Kiinteistömaaliikenne Oy) että nykyisen vuokralaisen (KOy Pohjois-Pasilan Tähti) ja asemakaavoitus -palvelun kanssa. Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että hanketta varten perustetulle KOy Pohjois-Pasilan Tähti -nimiselle yhtiölle varataan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 mukaiset suunnitellut tontit 17131/1 ja 2 sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Tässä tapauksessa kyse on kuitenkin jo vuokratun ja rakennetun kiinteistön osan kehittämisestä, mikä edellyttää nykyisten maanvuokrasopimusten nro 17781 ja 10978 päättämistä. Kaavaehdotuksen ratkaisu perustuu korttelissa 17131 olemassa olevan, vuokralaisen omistaman toimisto-, ja hotellirakennuksen saneeraamiseen ja kehittämiseen sekä vuokralaisen omistaman ravintolarakennuksen purkamiseen ja korvaamiseen uudisrakennuksella. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisia tontteja 17131/1 ja 2 ei tämän vuoksi lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla.

Varauksen voimaantulon edellytyksenä on KOy Pohjois-Pasilan Tähten ja Helsingin kaupungin välisen 31.12.2025 saakka voimassa olevan pysäköintiä varten tehdyn maanvuokrasopimuksen nro 17781 päättäminen ennenaikaisesti ja po. vuokrasopimuksen mukaisen liitteestä 3 ilmenevän sinisellä merkityn vuokra-alueen vapauttaminen seuraamuksitta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön. Vuokra-alue sijoittuu osittain asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 mukaisen suunnitellun asuinkerrostalokorttelin (AK) 17123 ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) 17124 alueille sekä osittain katualueille.

Lisäksi varauksen voimaantulon edellytyksenä on KOy Pohjois-Pasilan Tähten ja Helsingin kaupungin välisen 31.12.2025 saakka voimassa olevan toimisto-, majoitus- ja huoltotilojen rakennuspaikkaa varten tehdyn maanvuokrasopimuksen nro 10978 päättäminen ennenaikaisesti ja po. vuokrasopimuksen mukaisen liitteestä 4 ilmenevän oranssilla viivituksella merkityn vuokra-alueen vapauttaminen seuraamuksitta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen kirjallisesti hakemaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta suunniteltujen tonttien 17131/1 ja 2 lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten asuintarkoituksiin kaupungin päättämien ehdoin. Koska tontilla/tonteilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia, vuokrasopimusten tulee olla keskeytyksettä voimassa ja niissä tulee ottaa huomioon muun muassa



rakennusten mahdollinen tilapäinen käyttö ja vaikutukset tontin vuokraan.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen kirjallisesti hakemaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen jälkeen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta edellä mainittuja sopimusjärjestelyjä.

Maanvuokrasopimusten nro 17781 ja 10978 päättämisen myötä vapautuvia vuokra-alueita tarvitaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 mukaisiksi katualueiksi sekä asuinkeuhkalojen korttelialueen (AK) 17123 ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) 17124 toteuttamiseksi. Kortteliin 17124 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 autopaikkoja.

KOy Pohjois-Pasilan Tähdän maanvuokrasopimukset päättyisivät joka tapauksessa 31.12.2025. Kuitenkin jos LPA-korttelin 17124 rakentaminen voisi käynnistyä vasta tämän jälkeen, se osaltaan hidastaisi Postipuiston uuden asuinalueen rakentamista Postiljooninkadun itäisellä puolella, koska uuden asuinkeuhkalokorttelin autopaikkoja sijoitetaan kortteliin 17124 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Postipuiston kaavamuutosalueen Postiljooninkadun itäpuolelta on tähän mennessä varattu tontteja ainoastaan Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (Att) sekä säännellyn että välimuodon tuotannon toteuttamista varten. Nyt varattaville tonteille toteutettaisiin sääntelemättömästä omistusasuntotuotantoa, mikä osaltaan monipuolistaisi ja tasapainottaisi asuntotarjontaa erityisesti Postipuiston alueen itäpuolella.

Varausalueelle voidaan rakentaa yhteensä noin 144 - 159 asuntoa. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa edellytetään, että asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Esittelijä pitää varausta perusteltuna, tarkoituksenmukaisena ja siksi kannatettavana sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä. Postipuiston kaava-alueen asuntorakentaminen käynnistyy arviolta syyskuussa 2019.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Tontinvarausehdot
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12475
- 3 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 17781 vuokra-alue
- 4 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 10978 vuokra-alue
- 5 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun ohje 7.11.2017
- 6 Huoneenvuokrasopimusmalli liitteineen
- 7 Varausaluekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Nelskylä, Linden ja Villeneuve
Maka/Ulla-Maija Vainikka