



## § 372

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi Bonava Suomi Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten (Pasila, 17023)

HEL 2022-003356 T 10 01 01 00

Asemapäällikönkatu 1

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Bonava Suomi Oy:lle (y-tunnus 2726714-3) varataan alue Itä-Pasilasta asuntohankkeen kehittämistä varten (tonttivaraus) seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 3000 m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot 17023/2
- 3 Yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti



Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Liite 1  
Liite 2  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Bonava Suomi Oy:lle esitetään Itä-Pasilassa sijaitsevan asuin- ja liikerakennusten tontin 17023/2 sekä sen viereisten katu- ja puistoalueiden varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Hakijan on tarkoitus purkaa tontilla sijaitseva toimistorakennus sekä täydennysrakentaa korttelia. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen.

Tontti luovutettaisiin myymällä.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Bonava Suomi Oy (hakija) pyytää hakemuksellaan 19.1.2022 Asemamestarinkadun ympäristön varaamista korttelin kehittämiseksi 31.12.2023 asti. Hakijan tavoitteena on toteuttaa suunnitteluvarausalueelle kaksi asuinrakennusta.

Hakija on neuvotellut hankkeesta tontin 17023/2 vuokralaisen Suomen nuorisotalon kattojärjestö Allianssi ry:n kanssa sekä tontin 17023/3 sekä yleisen alueen alla sijaitsevan maanalaisen alueen vuokralaisen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n kanssa.

### Asemakaava- ja nykytilanne

Alueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2013. Tontin 17023/2 kaavamerkintä on AL, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Tontin rakennusoikeus on 3 550 k-m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut kolmekerroksinen toimistorakennus. Varattavaksi esitettävä alue on lisäksi osin katualuetta ja osittain puistoaluetta, jolla sijaitsee korttelia palvelevia maanalaisia tiloja, kuten pysäköintiä.

Helsingin kaupunki omistaa varattavaksi esitettävän alueen. Varaustilanteen vuokralaisen



Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry sekä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ovat valtuuttaneet hakijan hakemaan kehittämisvarausta sekä asemakaavamuutosta alueelle.

Hakija on neuvotellut asemakaavoituspalvelun kanssa alueen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavoitus on todennut, että hankkeet ovat kaupunkiympäristölautakunnan 8.10.2019 hyväksymien Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden mukaisia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) esitetään muutettavaksi asuinkerrostalojen kortteliksi (AK), joka mahdollistaisi nykyisen rakennusten korvaamisen asuinrakennuksilla.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunki C2-alueita.

#### Maanvuokrasopimukset

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti 17023/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti liike- ja toimistotarkoitukseen Suomen nuorisoalan kattojärjestö Allianssi ry:lle 31.12.2035 asti. Asemamestarinkadun alueeseen ja sen viereiseen puistoon kohdistuu maanalainen vuokraus. Pysäköintitarkoituksiin osoitettu maanalainen tila on vuokrattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2035 asti.

Varausaikana neuvotellaan maanvuokrasopimusten päättymisestä.

#### Varausehdot

Eriyisissä varausehdoissa on huomioitu muun muassa asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot sekä Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet. Asuntohankkeet toteutetaan omistusasuntotuotantona.

Hankkeen tulee pyrkiä siihen, että rakennus kokonaisuudessaan täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on  $\leq 75$  (kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)).

Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian kanssa. Eriyiset varausehdot ovat liitteessä 2 ja yleiset ehdot liitteessä 3.

#### Perustelut suoravaraukselle

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaan tontteja voi varata ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten tai tontin vuokralaiselle ja/tai tämän



valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

#### Tontinluovutus

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaan tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Erityinen peruste voi olla olemassa ainakin tilanteessa, jossa tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun, jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.

#### Toimivalta

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820  
mia.kajan(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Erityiset varausehdot 17023/2
- 3 Yleiset varausehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Viitesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti  
Liite 1



14.06.2022

Asia/15

---

Kymp/Make/kiinteistösihteerit

Liite 2  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2