



§ 114

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunnitellun asuntotontin (AK) varaamisesta Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4 Oy:lle (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, tontti 43081/2)

HEL 2017-000704 T 10 01 01 00

Linnanrakentajantie 6 ja 8

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kiinteistö Oy PJV:lle (Y-tunnus 0120987-7) / NREP Finland WH 4 Oy:lle (y-tunnus: 2338819-1) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 mukaisen suunnitellun tontin 43081/2 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin

1

Varausalueelle toteutettavasta asuinkerrosalasta tulee toteuttaa:

- noin 60 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona;
- noin 20 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisuasuinkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 % ja
- noin 20 % välimuodon tuotantona.

2

Varausalue tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla ja toimivaltaisten toimielinten ja / tai viranhaltijoiden tekemien päätösten mukaisesti.

3

Varauksensaajan tulee hyväksyttävä tontin toteuttajaksi valittava yhteistyökumppani / yhteistyökumppanit kiinteistöviraston tonttiosastolla.

4



Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun tontin alueella on voimassa Helsingin kaupungin ja Elisa Oyj:n välillä maanvuokrasopimus koskien tonttia 43057/7. Sopimus päättyy 31.12.2020.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen toteuttaminen voidaan aloittaa vasta, kun edellä mainittu sopimus on päätynyt ja vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen päättymiseen liittyvät velvoitteensa. Varausalueen toteuttaminen voidaan mahdollisesti aloittaa osittain jo tätä aiemmin vuokrasopimusta päättämättä, mikäli se ei estä Elisa Oyj:n vuokrasopimuksen mukaista käyttöä.

Varausalueen toteuttaminen kokonaisuudessaan, myös mainitun Elisa Oyj:n vuokra-alueen osalta, voidaan kuitenkin aloittaa aiemmin siinä tapauksessa, että varauksensaaja sopii Elisa Oyj:n kanssa sen vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä ja sen mahdollisesta kompensoinnista.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 lainvoimaistumista.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle syntyvistä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaavaa koskeva päätöksenteko viivästyy tai kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy tai kaavaan tulee muutoksia kaupungin päätöksenteossa tai muutoksenhaun johdosta.

6

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen toteutuksessa noudattamaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 selostukseen sisältyviä korttelikortteja.

7

Varauksensaaja on edellä mainitun lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevia yleisiä varausehtoja.

Lopuksi lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800



09.03.2017

To/9

katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta, ote kaavamuutoksesta ja vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Varauksensaajat

Tonttiosasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lautakunnalle ehdotetaan esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle Herttoniemen yritysalueelle asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen suunnitellun tontin 43081/2 varaamisesta asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Kaavaehdotuksen mukaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi muutettava tontti sijaitsee voimassaolevan kaavan mukaisilla teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten tonteilla 43057/7 ja 8.

Tontit 7 ja 8 on vuokrattu määräaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tontti 8 kattaa pääosan suunnitellusta, varattavaksi esitetyistä tontista. Tontin teollisuus- ja varastotarkoituksiin laadittu maanvuokrasopimus on määräaikainen ja päättyy 31.12.2036. Jotta asuntontin rakentuminen ennen sopimuksen päättymistä (31.12.2036) olisi mahdollista, suunniteltu tontti esitetään varattavaksi tontin 8 vuokralaiselle Kiinteistö Oy PJV:lle ja sen ainoalle osakkeenomistajalle NREP Finland WH 4 Oy:lle.

Esittelijän perustelut

Hakemus



Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4 Oy pyytää 14.12.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille tontit 43057/8 ja 7 (suunniteltu asuntotontti, AK, 43081/2) asuinkiinteistökehityshanketta varten.

Nykytilanne

Suunniteltu asuntotontti 43081/2 on voimassaolevan kaavan mukaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Suunniteltu tontti käsittää nykyiset tontit 43057/7 ja 8.

Tontti 7 on vuokrattu määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Elisa Oyj:lle. Vuokraoikeustodistukseen merkitty vuokralainen on edelleen Elisa Networks Oy (Y-tunnus 1713192-0), joka on sulautunut Elisa Oyj:hin 30.4.2004. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2020.

Tontti 8 on puolestaan vuokrattu määräaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy PJV:lle. Sopimus on voimassa 31.12.2036 asti.

NREP Finland WH 4 Oy omistaa Kiinteistö Oy PJV:n kaikki osakkeet. Tämän vuoksi varausta esitetään yhdessä Kiinteistö Oy PJV:n ja NREP Finland WH 4 Oy nimiin.

Voimassaolevat vuokra-alueet ilmenevät liitteestä 1.

Asemakaavatiedot

Varattavaksi esitettävä alue on asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 (Puusepänkadun korttelit) mukainen suunniteltu asuinkerrostalosen (AK) tontti 43081/2. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen 28.6.2016. Kaava ei ole vielä edennyt kaupunginhallituksen / kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Siten kaavaa ei ole vielä hyväksytty eikä se ole lainvoimainen. Varaukseen sisällytetään tämän vuoksi kaupungin vastuunrajausta koskevat ehdot.

Tontille on kaavaehdotuksessa osoitettu asuinrakennusoikeutta 17 400 k-m², monikäyttötilaa 600 k-m². Lisäksi varausalueella sijaitsee kaavaehdotuksessa suojeltavaksi osoitettu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr-2), joka käsittää 3 600 k-m² rakennusoikeutta. Yhteensä rakennusoikeutta on siten 21 000 k-m².

Monikäyttötiloihin voidaan rakentaa liike-, ravintola-, toimisto- ja työtiloja.

Sijaintikartta ja ote asemakaavaehdotuksesta ovat liitteenä 1.

Varauksensaaja



Kaupungin vakiintuneen käytännön mukaan tontit kuulutetaan haettavaksi yleisellä varauskierroksella tai kaupunginhallituksen päätökseen perustuvissa kilpailumenettelyissä.

Tästä poikkeuksena tontteja on voitu varata myös yleisen varauskierroksen tai kilpailujen ulkopuolella, mikäli tälle on painavat perusteet.

Suunnitellun tontin 43081/2 varaaminen Kiinteistö Oy PJV:lle / NREP Finland WH 4 Oy:lle on perusteltua sen vuoksi, että Kiinteistö Oy PJV:llä on tontilla voimassa oleva maanvuokrasopimus, joka päättyy vasta 31.12.2036.

Jotta asuntontti 43081/2 voitaisiin luovuttaa yleisen varauskierroksen yhteydessä tätä ajankohtaa ennen, tulisi maanvuokrasopimuksen päättämistä ja siitä maksettavasta korvauksesta sopia vuokralaisen kanssa.

Suunniteltu tontti 43081/2 sijaitsee keskeisellä paikalla ja hyvien liikenneyhteyksien ääressä. Sen rakentamisen edistäminen ja tämän vuoksi tontin varaaminen sen nykyiselle vuokralaiselle / vuokralaisen osakkeenomistajalle on perusteltua.

Rahoitus- ja hallintamuoto ja keskipinta-ala

Tontti esitetään varattavaksi seuraavin rahoitus- ja hallintamuodoin:

- noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.
- noin 20 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisuusainkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 %.
- noin 20 % tulee toteuttaa välimuodon tuotantona.

Välimuodon tuotannoksi luetaan kaikki kaupunginvaltuuston hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman tarkoittamat välimuodon tuotannon mallit.

Varattavaksi esitettävä alue on osa laajempaa kaavamuuosaluetta, joka käsittää myös yksityisessä omistuksessa olevaa maata. Tämän vuoksi alueelle toteutettavien asuinrakennusten huoneistotyyppijakamaa ohjataan kaavaehdotukseen sisällytetyllä keskipinta-alavaatimuksella. Sen mukaan asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittiötilan lisäksi kolme asuinhuo-



netta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Varausaika

Varausajaksi esitetään noin neljää vuotta. Varausaika päättyisi 31.12.2020. Esitetty varausaika on normaalia huomattavasti pidempi sen vuoksi, että varausaluetta koskeva Elisa Oyj:n maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2020 asti eikä varauksensaajalla siten ole välttämättä mahdollisuutta ryhtyä tontin toteutukseen tätä ennen.

Tontin toteutusaikataulu

Elisa Oyj:n maanvuokrasopimuksen vuoksi varaukseen esitetään sisällytettävien ehdot siitä, että varauksensaaja on velvollinen sopimaan mainitun sopimuksen päättämisestä ennenaikaisesti, mikäli varausalueen toteuttaminen olisi tarkoitus aloittaa ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Varausalueen toteuttaminen muilta kuin Elisän vuokra-alueen osalta voidaan mahdollisesti aloittaa aikaisemminkin.

Yhteistyökumppanin valinta

Varauksensaajan yhteistyökumppanit tulee hyväksyttää tonttiosastolla.

Muut varausehdot

Muutoin noudatetaan vakiintuneita varausehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta, ote kaavamuutoksesta ja vuokra-alueet
- 2 Yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Varauksensaajat

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.03.2017

To/9

Tonttiosasto

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 26.01.2017 § 49