



§ 228

Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Ida Aalbergin tien asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12431

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Ida Aalbergin tien asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12431 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos

Ida Aalbergin tien asemakaavamuutos mahdollistaa tontin 29139/2 täydennysrakentamisen uusilla asuinkerrostaloilla. Samalla nykyinen huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus puretaan. Opiskelija-asuntojen korttelialue (AY) on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot korjataan vuokra-asunnoiksi. Tontin pysäköintipaikat rakennetaan tontille maan päälle ja pihakannen alle.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 000 k-m², mikä mahdollistaa asukasmäärän lisäämisen noin 100 asukkaalla. Rakennusten suunnitellaan olevan noin 8-kerroksisia. Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa lisää asuntoja Pohjois-Haagaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Lausunnon antamisen määräaika on kiinteistöviraston tonttiosaston pyynnöstä pidennetty.

Lausunto

Tontti 29139/2 on kaupungin omistuksessa. Tontti on vuokrattu 31.12.2030 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1 -nimiselle yhtiölle.

Kaavamuutosehdotuksessa tontti 29139/2 on jaettu kahdeksi tontiksi 29139/9 ja 10. Uusi rakennusoikeus on sijoitettu tontille 29139/10. Uusiin muodostettaviin tontteihin kohdistuu vuokraoikeus, joka sitoo sekä vuokralaista että osaltaan myös kaupunkia. Tontin nykyinen vuokralainen on sopinut vuokraoikeuden/sitä hallinnoivan kiinteistöyhtiön luovuttamisesta Sato Oyj:lle, ja kaavamuutos on laadittu Sato Rakennuttajat Oy:n hakemuksesta.

Tontille 29139/10 osoitettavan uuden rakennusoikeuden varaaminen vuokralaiselle saatetaan vastaisuudessa lautakunnan ja kaupungin hallituksen päätettäväksi. Samoin nykyisten säilyvien rakennusten (uusi



tontti 29139/9) mahdollinen käyttötarkoituksenmuutos saatetaan lautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mikäli nykyiset opiskelija-asunnot muutetaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Kiinteistövirasto neuvottelee hankkeen toteuttajan kanssa tarvittavista vuokrasopimuksen muutoksista ja tonttien luovutuksista. Tällöin yhtenä lähtökohtana pidetään, että vuokra-asuntojen saajina etusijalla olisivat opiskelijat.

Pysäköinnin, ajoyhteyden, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittaminen toisen tontin alueelle edellyttää rasitesopimuksen/rasitteenluonteisen sopimuksen tekemistä. Em. sopimusjärjestelyt sekä vuokrasopimusmuutokset muodostavat raskaan olemassa olevan sopimuskokonaisuuden muutoksen, mitä ei kuitenkaan tässä tapauksessa voida välttää toteutettaessa täydennysrakentamista olemassa olevan rakennuskannan keskelle.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää muun muassa voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista, tontilla sijaitsevan huonokuntoisen liike- ja yhteistilarakennuksen purkamista, olemassa olevien autopaikkojen siirtämistä, maanalaisen pysäköintitilan rakentamista sekä johtosiirtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (110 §) muuttaa täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden soveltamisohjeita siten, että täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontin vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä. Lisäksi kiinteistölautakunta päätti, että vastaavasti vuokralaiselle rahana maksettavia korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää ne kokonaan maksamatta, mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi tai tämä muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta. Asiassa ei siten lähtökohtaisesti makseta vuokralaiselle täydennysrakentamiskorvausta tai korvausinvestointeja. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvat toimet ja kustannukset, kuten rakennuksen purkamisesta, autopaikkojen siirtämisestä, maanalaisen pysäköintitilan rakentamisesta sekä johtosiirroista aiheutuvat kustannukset kuuluvat siten lähtökohtaisesti tontin vuokralaisen/varauksensaajan vastattaviksi.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Kaava-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus, jonka perusteella alueella ei todettu olevan pilaantunutta maa-ainesta eikä alueella ole maaperän puhdistustarvetta. Rakennusten seinälinjojen läheisyydestä otetuissa maanäytteissä on havaittu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia PCB-yhdistettä. Vuokralainen vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta. Myös vuokra-alueen tutkiminen ja mahdollinen puhdistaminen kuuluu lähtökohtaisesti vuokralaisen vastuulle.

Vuokra-asuntotuotannossa asunnoille ei aseteta keskipinta-alavaatimusta.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä saattaen tiedoksi lausunnossa esitetyt huomiot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kslk:n pöytäkirjanote 15.11.2016, 378 §
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 kartta, päivätty 15.11.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi



04.05.2017

To/19

Liitteet

- 1 Kslk:n pöytäkirjanote 15.11.2016, 378 §
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 kartta, päivätty 15.11.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta