



28.03.2022

Asia/9

§ 231

Alueen varaaminen JM Suomi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Länsi-Pasila, tontit 17051/29 ja 30)

HEL 2022-000984 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi JM Suomi Oy:lle (y-tunnus 1974161-8) ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (y-tunnus 3101740-3) Länsi-Pasilasta tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukaiset suunnitellut tontit 17051/29 ja 30. Tonttien pinta-ala on yhteensä 5 318 m² ja rakennusoikeus 15 880 k-m². Nykyinen kiinteistötunnus on 91-17-51-3.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta_R20
- 2 Erityiset_varausehdot_17051_Radiokatu_20
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022
- 4 4886_5_12617_Asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3



28.03.2022

Asia/9

Kaupunkiympäristön toimiala

Liite 4
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

JM Suomi Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20 (hakijat)pyytävät 3.12.2021 päivätyllä hakemuksella, että Länsi-Pasilassa osoitteessa Radiokatu 20 sijaitseva rakennettu, voimassa olevan asemakaavan mukainen toimistorakennusten tontti 17051/3 varataan hakijoille asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Hakemus on oheismateriaalissa.

JM Suomi Oy on asuntorakentaja, joka on toteuttanut Helsinkiin useita asuinkerrostalokohteita. Yhtiön liikevaihto on noin 90 miljoonaa euroa.

Hakijoiden tarkoituksena on asemakaavamuutoksen mukaisesti purkaa tontilla sijaitseva toimistorakennus sekä suunnitella ja toteuttaa tontille asuntoja ja päiväkotia. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa tontille maanalaiseen pysäköintihalliin.

Suunniteltava asuntohanke on yhteensä noin 19 030 k-m²:n suuruinen, jossa toimitilarakennusoikeutta on yhteensä 1 430 k-m².

Asemakaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8760 vuodelta 1983, jonka mukaan tontin käyttötarkoitus on toimistorakennusten korttelialue (KT). Varauksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1985 valmistunut 8-kerroksinen toimistorakennus. Tontti rajautuu keskuspuistoon.

Kaupunki omistaa korttelialueen. Hakijat ovat suunnitelleet yhteistyössä kaupungin kanssa tontille asemakaavamuutoksen. Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 § 297 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12617. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.



28.03.2022

Asia/9

Asemakaavan muutoksesta tontilla 17051/30 on asuinrakennusoikeutta 15 680 k-m² ja liiketilaa 200 k-m². Tontilla 17051/29 on asuinrakennusoikeutta 1 920 k-m² ja lähipalvelutilaa 1 230 k-m². Lähipalvelutilaksi on mahdollista toteuttaa päiväkotia, jonka piha-alueet on huomioitu asemakaavassa.

Asemakaavan ote on liitteenä 4.

Maanvuokrasopimus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on vuokrattu toimistotarkoitukseen Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle 31.12.2045 asti. JM Suomi Oy on ostanut varauksen kohteena olevan tontin vuokraoikeuden perustettavan yhtiön lukuun. Vuokraoikeuden kaupan jälkeen on perustettu Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Varausaikana on tarkoitus neuvotella voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja tontinluovutusehdoista. Tontit on tarkoitus luovuttaa myymällä jo rakennetun tontin täydennysrakentamisen edistämiseksi. Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Soveltamisohjeen kohdan 3.3. mukaan tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä, kun tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.

Myynti on perusteltua sekä hankkeen että kaupungin kannalta. Kaupungin kannalta on kannattavaa saada neuvoteltua vuoden 2045 loppuun saakka voimassa oleva maanvuokrasopimus päättymään ennenaikaisesti asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.

Varausehdot

Varausehdoissa on huomioitu muun muassa asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot, pysäköinnin järjestäminen sekä vähähiilisyys rakennuksen purkamisessa ja kierrätyksessä. Hankkeen asuinrakennusoikeudesta toteutetaan noin 15 627 k-m² vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja 1 973 k-m² välimuodon asuntotuotantona. Perheasuntovaatimus on asemakaavan mukainen.

Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspäivä ja kaupunginkanslian asuminen-yksikön sekä aluerakentaminen-yksikön kanssa.

Suoravaraus tontin vuokralaiselle

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



28.03.2022

Asia/9

Edellä mainittujen tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa haku-menettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta_R20
- 2 Erityiset_varausehdot_17051_Radiokatu_20
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022
- 4 4886_5_12617_Asemakaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Hakemus 3.12.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2



28.03.2022

Asia/9

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.03.2022 § 124

HEL 2022-000984 T 10 01 01 00

Radiokatu 20

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että JM Suomi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle (y-tunnukset 1974161-8 ja 3101740-3) varataan Länsi-Pasilasta tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukaiset suunnitellut tontit 17051/29-30. Tonttien pinta-ala on yhteensä 5 318 m² ja rakennusoikeus 15 880 k-m². Nykyinen kiinteistötunnus on 91-17-51-3.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja liitteessä 3 olevia yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus A1117-218)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, kiinteistökehitystiimin päällikkö, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Miia Pasuri, asuntotonttitiimin päällikkö, puhelin: 09 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi