



## § 22

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tonttien varaimiseksi kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten (Meilahti, Töölöntulli, tontit 15520/8 ja 15520/14)

HEL 2017-000231 T 10 01 01 00

Töölöntullinkatu 4-6

## Esitys

### A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) Helsingin kaupungin 15. kaupunginosan (Meilahti) opetustoimintaa palvelevat tontit (YO) 15520/8 ja 15520/14 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

#### 1

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omalle tontille.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

#### 2

Varauksensaaja, tontin nykyinen vuokralainen sekä kaupunki maanomistajana neuvottelevat varausaikana varauksen kohteena olevien tonttien myyntiä koskevasta esisopimuksesta, jonka hyväksymisestä päättää kaupungin toimivaltainen elin.

Mikäli kyseistä sopimusta ei saada tehtyä, on kaupungilla oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

#### 3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen



edellyttää muun ohella, että varausalueen asemakaavan muutos tulee voimaan, tontteihin nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset päätetään ja tonteilla olevat rakennukset puretaan.

Varauksensaaja on myös tietoinen tonttia 15520/8 rasittavista tontin 15520/18 autopaikoista sekä viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan uimahallin ilmanvaihdon mahdollisesti aiheuttamista ympäristöhäiriöistä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Varauksensaaja vastaa hankkeen toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksen-saaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.



Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalue sijaitsee keskeisellä paikalla ja tulevalla rakennuksella on kaupunkirakenteessa merkittävä asema. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa uutena kerrostumana Töölöntullin arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan järjestämään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurinen rinnakkais-toimeksianto varausalueen toteuttamisesta.

Kaupunki määrittelee suunnittelua varten kaupunkitilaan ja ympäristöön liittymisen reunaehdot.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

7

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

(L2115-14, L2115-15)



B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitteluvaraushakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 10481
- 4 Toimintaohje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Markkinointi-instituutin kannatusyhdistykselle on vuokrattu Töölöntullin alueelta Meilahden kaupunginosasta opetustoimintaa palvelevat tontit 15520/8 ja 15520/14 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Tonteilla olevat, vuonna 1961 valmistuneet tilat eivät tue parhaalla mahdollisella tavalla koulutustoimintaa eivätkä vastaa enää koulutustiloille asetettuja vaatimuksia. Lisäksi tiloissa on ollut merkittäviä sisäilmaongelmia. Tästä syystä instituutti on etsinyt Helsingistä sen nykyiseen toimintaan paremmin soveltuvia uusia tiloja. Koska nykyiset tilat



jäävät tarpeettomiksi, tulee instituutti myymään sekä vuokraoikeuden että rakennukset.

Kohteen myyntiä varten instituutti on selvittänyt kaupunkisuunnitteluvirastosta mahdollisuutta tonttien asemakaavan muuttamiseen asuinkerrostalokäyttöön. Tonttien tulevasta rakennusoikeudesta on järjestetty tarjouskilpailu ja korkeimman hinnan on tarjonnut YIT. Instituutin, YIT:n ja kaupungin on tarkoitus neuvotella varausaikana kolmikantasopimus rakennusten ja tonttien myynnistä.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

YIT Rakennus Oy pyytää 9.1.2017 päivätyssä hakemuksessaan suunnitteluvarausta tonteille 15520/8 ja 15520/14. Liitteessä 1 on hakemus ja liitteessä 2 sijaintikartta.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue sijoittuu asemakaavan nro 10481 alueelle. Kaava on tullut voimaan 24.4.1998. Asemakaavamerkintä on YO eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Liitteessä 3 on asemakaavakartta määräyksineen.

Varausalue sijoittuu kiinteistöille 91-15-520-8, jonka pinta-ala on 2 300 m<sup>2</sup> ja 91-15-520-14, jonka pinta-ala on 3 313 m<sup>2</sup>.

### Maanvuokrasopimukset

Markkinointi-instituutin kannatusyhdistykselle on vuokrattu tontit 15520/8 ja 15520/14 pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla, joiden vuokra-ajat päättyvät 31.12.2065. Tonttien vuosivuokrat ovat yhteensä noin 143 000 euroa. Tontit omistaa Helsingin kaupunki. Vuokralaisen oli tarkoitus korjata rakennuksia nykyiseen käyttötarkoitukseen. Korjaaminen osoittautui kuitenkin taloudellisesti huonoksi vaihtoehdoksi, mikä jälkeen on selvitetty rakennusten purkamista ja käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen.

### Rakennukset

1960-luvulla Kauppiaitten Kauppaoppilaitokselle ja Myynti- ja Mainoskoululle (nyk. Markkinointi-instituutti) suunniteltu rakennus ei enää vastaa nykymuotoisen koulutuksen tilatarpeisiin. Rakennuksen muuttaminen toiseen käyttötarkoitukseen vaatisi suuria korjaustoimenpiteitä eikä se rakennustyyppiltään sovellu luontevasti muihin toimintoihin. Lisäksi tiloissa on ollut merkittäviä sisäilmaongelmia.



## Suunniteltava hanke

Tontit sijaitsevat varsin keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kaupunkisuunnitteluvirasto on ilmoittanut haluavansa asemakaavoittaa tontit pääasiassa asuntorakentamiseen, mikä on myös kerrottu potentiaalisille ostajille. Tarjouskilpailun lähtökohtana on ollut tulevan asemakaavoituksen tavoitteena oleva noin 10 000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus, joka vastaa tonttitehokkuutta 1,8. Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.

Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurinen rinnakkaistoimeksianto varausalueen toteuttamisesta. Arkkitehtuurisella rinnakkaistoimeksiannolla tarkoitetaan kevennettyä arkkitehtuurikilpailua. Ensimmäisessä vaiheessa on mukana viisi suunnitteluryhmää, jotka laativat karkeat luonnokset tontin perusideasta. Näiden viiden suunnitteluryhmän keskuudesta valitaan parhaiden ideoiden perusteella kolme ryhmää toiseen suunnitteluvaiheeseen. Jatkotyöstetyistä suunnitelmista valitaan asemakaavamuutoksen viitesuunnitelman tekijä.

Instituutin, YIT:n ja kaupungin on tarkoitus neuvotella varausaikana kolmikantasopimus rakennusten ja tonttien myynnistä. Uudet tontit on tarkoitus myydä, kun uusi kaava on vahvistunut.

Taka-Töölön ja Meilahden alueelle on viime vuosina toteutunut erittäin vähän uutta asuntotuotantoa, joten kohteelle odotetaan olevan patoutunutta kysyntää.

## Lopuksi

Alue ei ole toimitila-alueena merkittävä, joten on perusteltua muuttaa tontit asumiseen sekä tulevaisuuden asuntotuotanto- että maanmyyntitavoitteiden saavuttamiseksi.

Lähtökohtaisesti kaupunki varaa asuntotontit yleisten tontinvarauskierron ja näitä täydentävien muiden yleisten tonttihakujen perusteella. Perustellusta syystä kaupunki voi poiketa normaalista tontinvarausmenettelystä ja päättää tontin varaamisesta suoravarauksena ilman kaikille avointa hakumenettelyä.

Nyt esitettävä varaus on perusteltu tehtäväksi ilman yleistä hakua, sillä varauksen kohteena olevat tontit on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuoteen 2065 saakka. Kaupunki ei voi ilman vuokralaisen suostumusta päättää vuokrasopimuksia ja luovuttaa tontteja, joten tonttien kehittäminen ennen vuotta 2065 edellyttää asian valmistelua yhdessä vuokralaisen kanssa. Tonttien tulevasta rakennusoikeudesta on järjestetty tarjouskilpailu ja korkeimman hinnan on tarjonnut YIT.



12.01.2017

To/7

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Suunnitteluvaraushakemus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaava 10481
- 4 Toimintaohje

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Kaupunginhallitus  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano