



§ 124

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotonttien varaamisesta JM Suomi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle asuntohankkeen suunnittelemiseksi (Pasila, tontit 17051/29-30)

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 liitteenä 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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta_R20
- 2 Erityiset_varausehdot_17051_Radiokatu_20
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022
- 4 4886_5_12617_Asemakaavakartta_muutettu_valitettu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

JM Suomi Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle esitetään Länsi-Pasilaan suunniteltujen asuinkerrostalotonttien 17051/29-30 varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Tällä hetkellä tonteilla on hakijan hallinnoima toimistorakennus, jonka tontti on vuokrattu 31.12.2045 asti. Hakijan on tarkoitus purkaa tontilla sijaitseva toimistokiinteistö ja rakentaa tilalle asuinkerrostaloja ja päiväkotia. Hankkeen asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.10.2021, mutta päätöksestä on valitettu.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Hakijat pyytävät hakemuksessaan 3.12.2021, että Länsi-Pasilassa osoitteessa Radiokatu 20 sijaitseva rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukainen toimistorakennusten tontti 17051/3 varattaisiin asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka.

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

Hakijan tarkoituksena on asemakaavamuutoksen mukaisesti purkaa tontilla nykyisin sijaitseva toimistorakennus ja suunnitella ja toteuttaa tontille asuntoja ja päiväkotia. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintihalliin.

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

Asemakaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8760 vuodelta 1983, jonka mukaan käyttötarkoitus on toimistorakennusten korttelialue (KT). Varauk-



sen kohteena olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1985 valmistunut 8-kerroksinen toimistorakennus. Tontti rajautuu keskuspuistoon.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Varauksensaaja on suunnitellut yhteistyössä kaupungin kanssa tontille asemakaavamuutoksen nro 12617, josta on valitettu.

Uudessa asemakaavassa (liite 4) tontilla 30 on asuinrakennusoikeutta 15 680 k-m² ja liiketilaa 200 k-m². Tontilla 29 on asuinrakennusoikeutta 1 920 k-m² ja lähipalvelutilaa 1 230 k-m². Lähipalvelutilaksi on mahdollista toteuttaa päiväkotia, jonka piha-alueet on huomioitu asemakaavassa.

Maanvuokrasopimus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti toimistotarkoitukseen Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20:lle 31.12.2045 asti. JM Suomi Oy on ostanut varauksen kohteena olevan tontin vuokraoikeuden perustettavan yhtiön lukuun. Kaupan jälkeen on perustettu Kiinteistö Oy Helsingin Radiokatu 20, joka on ottanut vastatakseen kaupasta.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Varausaikana neuvotellaan maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja uusista tontinluovutusehdoista. Tontit tullaan luovuttamaan myymällä ja rakennetun tontin täydennysrakentamisen edistämiseksi (Tontinluovutuslinjausten soveltamisohje, kohta 3.3.).

Hakija on ostanut kohteen vuokraoikeuden merkittävällä kauppahinnalla. Myynti on perusteltua sekä hankkeen että kaupungin talouden kannalta. Kaupungin kannalta on edullista saada neuvoteltua vuoden 2045 loppuun asti voimassa oleva maanvuokrasopimus päättyään ennenaikaisesti asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi.

Varausehdot

Erityisissä 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 asemakaavanmukainen.

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



Perustelut suoravaraukselle

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan tontteja voi varata ilman avointa hakumenettelyä kehittämissankkeita varten tai tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta_R20
- 2 Erityiset_varausehdot_17051_Radiokatu_20
- 3 Yleiset_varausehdot_10012022
- 4 4886_5_12617_Asemakaavakartta_muutettu_valitettu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Kanslia/Ahlroos

Kanslia/Villeneuve/Nelskylä/Linden/Sippola-Alho

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566