



31.08.2021

Asia/6

§ 405

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle AL-tontin varaamiseksi Waltic Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Herttoniemi, tontti 43016/3)

HEL 2020-010772 T 10 01 01 00

Amiraali Cronstedtin tori 1, Suolakivenkatu 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Hakemus
- 7 Ote asemakaavan muutoksesta nro 12042

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Waltic Oy:lle (Y-tunnus 0116034-8) varataan Herttoniemestä tontti vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:



31.08.2021

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (AL) 43016/3 (pinta-ala 1 296 m², rakennusoikeus 1 010 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (25.5.2018)".

(A1143-963)

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (AL) 43016/3 varaamista Waltic Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Herttoniemestä vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

Waltic Oy on veneiden ja venemoottorien myyntiin ja huoltoon sekä venetarvikkeisiin erikoistunut yritys. Osa varattavaksi esitettävän tontin alueesta on tällä hetkellä vuokrattuna hakijalle venealan huoltopalveluita ja varastomyyntiä varten 30.6.2027 saakka maanvuokrasopimuksella nro 17821. Hakijan oma toiminta tontilla on loppunut vuonna 2004 ja rakennus on jäänyt tyhjilleen noin kolme vuotta sitten polton ja siihen liittyvien savuvaurioiden takia. Rakennus on tarkoitus purkaa.

12.10.2012 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12042 mahdollistaa 2-3-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen tontille. Amiraali Cronstedtin torin tasoon sijoitetaan liike- ja/tai ravintolatiloja ja asunnot sijoittuvat rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Vuokralainen on ollut kaavoitusprosessissa hakijana.

Tontti esitetään luovutettavaksi hakijalle lähtökohtaisesti myymällä.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Waltic Oy pyytää 17.4.2019 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varataan perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontti 43016/3 vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

Osa varattavaksi esitettävän tontin alueesta on tällä hetkellä vuokrattuna hakijalle venealan huoltopalveluita ja varastomyyntiä varten



30.6.2027 saakka maanvuokrasopimuksella nro 17821. Hakijan oma toiminta tontilla on loppunut vuonna 2004 ja rakennus on jäänyt tyhjilleen noin kolme vuotta sitten polton ja siihen liittyvien savuvaurioiden takia. Rakennus on tarkoitus purkaa.

12.10.2012 tuli voimaan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12042, joka mahdollistaa 2-3-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen tontille. Amiraali Cronstedtin torin tasoon sijoitetaan liike- ja/tai ravintolatiloja ja asunnot sijoittuvat rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Hakijan toimittamien suunnitelmien mukaan rakennukseen on tulossa 12 asuntoa.

Tontin autopaikat sijoitetaan pihakannen alle puistonpuoleiselle tontinosalle.

Erityisiin varausehtoihin on sisällytetty ehto siitä, että hakijan tulee pyytettäessä hyväksyttävä rakennuttajakonsultti kaupungilla. Lisäksi hakijan tulee hakea rakennuslupaa hankkeelle 31.8.2022 mennessä.

Hakemus on liitteenä 6.

Asemakaava- ja tonttitiedot

	Tontti 3
Asemakaavan muutos nro	12042
Asemakaava tullut voimaan	12.10.2012
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)
Osoite	Amiraali Cronstedtin tori 1, Suolakivenkatu 5
Tontin nro	43016/3
Kiinteistötunnus	91-43-16-3
Pinta-ala m ²	1 296
Rakennusoikeus k-m ²	1 010 k-m ² . Kerrosalasta on vähintään 30 % ja enintään 50 % käytettävä liike- ja toimistotiloja varten rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 hyväksynyt Kipparlahden alueen asemakaavan muutoksen nro 12042. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 12.10.2012.

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla 43016/3 sijaitsee asuinkerrostalon mahdollistava rakennusala. Uudisrakennus rajaa Amiraali Cronstedtin rantatoria sen luoteisreunassa, ja toritasoon sijoitetaan liike- ja/tai ravintolatiloja. Rannan puolelle on varattu tilaa mahdollisen kahvilan/ravintolan eteen rakennettavalle terassille. Kerrosalasta on vähintään 30 % ja enintään 50 % käytettävä liike- ja toimistotiloja varten ra-



kennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asunnot sijoittuvat rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Rakennuksen enimmäiskerros-
lukumäärä on 3.

Ote asemakaavan muutoksesta on liitteenä nro 7.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista Waltic Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemaalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Osa varattavaksi esitettävän tontin 43016/3 alueesta on tällä hetkellä vuokrattuna hakijalle venealan huoltopalveluita ja varastomyyntiä varten 30.6.2027 saakka ja kyseessä on tonttiin kohdistuva täydennysrakentaminen.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen

Tontti luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Hakija on pyytänyt varauksen valmistelua koskevien neuvotteluiden yhteydessä, että tontti voitaisiin luovuttaa myymällä. Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten ja niitä koskevien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan myydä, mikäli tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo ra-



31.08.2021

kennetun tontin täydennysrakentamista. Tontti on nykyisellään vajaassa käytössä, joten sen myyminen ja saattaminen uudisrakentamisen piiriin edistää olennaisesti ranta-alueen rakentamista. Lisäksi tontin myyntiä puoltaa se, että tontin torin tasoon sijoitetaan liike- ja/tai ravintolatiloja ja muilta osin tontti varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon. Edellä mainituilla perusteilla tontti on mahdollista luovuttaa hakijalle myymällä.

Mikäli tontti luovutetaan myymällä, se tullaan myymään käypään markkinahintaan. Kauppahinnan markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan kahden ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla.

Hakijan nykyinen maanvuokrasopimus tullaan päättämään tontin myynnin tai pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä täydennysrakentamiskorvaus soveltuu asuntotonttien täydennysrakentamiseen (tässä KLY-tontti). Lisäksi kaavamuutoksesta seurannut tontin lisääntynyt rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle perustettavan yhtiön lukuun.

Toimivalta

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Toimintaohje
- 6 Hakemus
- 7 Ote asemakaavan muutoksesta nro 12042

Oheismateriaali

- 1 Suunnitelmat



31.08.2021

Asia/6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Kanslia/Taso/Loukkaanhuhta, Ahdeoja
Kymp/Maka/Make/Haapamäki, Pasuri