



08.11.2021

Asia/33

§ 828

Tontin varaaminen Waltic Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten (Herttoniemi, AL-tontti 43016/3)

HEL 2020-010772 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus varaa Waltic Oy:lle (Y-tunnus 0116034-8) Herttoniemestä tontin vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue käsittäen asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin (AL) 43016/3 (pinta-ala 1 296 m², rakennusoikeus 1 010 k-m²).
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.



- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 4 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (25.5.2018)".

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Waltic Oy (hakija) pyytää 17.4.2019 päivätyllä hakemuksella, että sille varataan perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontti 43016/3 va-paarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa.

Osa varattavaksi esitettävän tontin alueesta on tällä hetkellä vuokrattu- na 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 tyhjil- leen noin kolme vuotta sitten tulipalon ja siihen liittyvien savuvaurioiden takia. Rakennus on tarkoitus purkaa.

Alueella on voimassa asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12042. Hakija on ollut kaavoitusprosessissa hakijana. Asemakaava mahdollis- taa 2–3-kerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen rakentamisen tontille. Amiraali Cronstedtin torin tasoon sijoitetaan liike- ja/tai ravinto- latiloja ja asunnot sijoittuvat rakennuksen toiseen ja kolmanteen ker- rokseen. Suunnitelmien mukaan rakennukseen on tulossa 12 asuntoa. Tontin autopaikat sijoitetaan pihakannen alle puistonpuoleiselle tonti- nosalle.

Erityisiin varausehtoihin on sisällytetty ehto siitä, että hakijan tulee pyy- dettäessä hyväksyttää rakennuttajakonsultti kaupungilla. Lisäksi haki- jan tulee hakea rakennuslupaa hankkeelle 31.8.2022 mennessä.

Sijaintikartta on liitteenä 5. Hakemus on liitteenä 6.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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



08.11.2021

	Tontti 3
Asemakaavan muutos nro	12042
Asemakaava tullut voimaan	12.10.2012
Käyttötarkoitus	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)
Osoite	Amiraali <u>Cronstedtin</u> 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, 242 § 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 toria sen luoteisreunassa. 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 rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asunnot sijoittuvat rakennuksen toiseen ja kolmanteen kerrokseen. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 3.

Ote asemakaavan muutoksesta on liitteenä 7.

Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. 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-osaakeyhtiön luokun voidaan pitää perusteltuna. Soveltamisohjeen kohdan 2.5. "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 valitsemalle 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. Se toteuttaa kaupunkistrategiaa sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Lisäksi varausesitys täyttää asuntotonttien suoravaraukselle asetetut edellytykset sekä kaupungin kyseiselle alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti luovutetaan ensisijaisesti vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Hakija on pyytänyt varauksen valmistelua koskevien neuvotteluiden yhteydessä, että tontti voitaisiin luovuttaa sille myymällä. Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten ja niitä koskevien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan myydä, mikäli tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista. Edelleen tontinluovutuslinjausten mukaan kaupunki luovuttaa ensisijaisesti myymällä erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat tontit, jollaisena nyt puheena olevaa tonttia voidaan mm. sijaintinsa vuoksi pitää. 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 olisi mahdollista luovuttaa hakijalle myymällä.

Mikäli tontti tullaan luovuttamaan myymällä, myydään se käypään markkinahintaan. Kauppahinnan markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan kahden ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla. Luovutusta koskeva päätös valmistellaan myöhemmin erikseen ja tuodaan toimivaltaisen tahon päätettäväksi.

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 kyseessä on entinen KLY-tontti). Lisäksi kaavamuutoksesta seurannut



08.11.2021

Asia/33

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

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.09.2021 § 433

HEL 2020-010772 T 10 01 01 00

Amiraali Cronstedtin tori 1, Suolakivenkatu 5



08.11.2021

Asia/33

Esitys

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

- 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 kaadettavat puut (25.5.2018)".

(A1143-963)

07.09.2021 Pöydälle

31.08.2021 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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