



§ 230

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi asuntohankkeen kehittämistä ja toteuttamista varten (Haaga, asemakaavan muutoksen 12431 mukainen ohjeellinen kaavatontti 29139/10)

HEL 2018-003988 T 10 01 01 00

Ida Aalbergin tie 1

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asemakaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10, joka muodostuu noin 4819 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2 (osoite Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspätös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.



Kaupunki päättää erikseen mm. hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta (tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä).

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei pääätä luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

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

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

6

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia



koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksymän selvityksen.

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelut harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee



tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

9

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei alueen 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 varauksensaaja 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 päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.



12

Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

13

Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat 1. maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan po. rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan mm. tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä po. johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.



Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee mm. kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikön tai tämän määräämän viranhaltijan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyisi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuu- tokseen mukaiseksi siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaara- hoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Tällöin vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kau- pungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mu- kaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Käsittely

Mikko Aho: Kappale 18 korvataan:

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suun- nittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehok- kuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B₂₀₁₈ energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWhE/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riip- pumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Kohta (9), poistetaan seuraava kohta: "(tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä)".

Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Mai Kivelä

Tyhjä: 1

Kaisa Hernberg

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 10-2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Ida Aalbergin tie 1
- 2 Sijaintikartta, Ida Aalbergin tie 1
- 3 Tontinvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Sato Oyj

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Kaupunkiympäristön toimiala



Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi SATO Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) asemakaavan muutoksen 12431 mukaisen Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29139 ohjeellisen kaavatontin 10, joka muodostuu noin 4819 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2 (osoite Ida Aalbergin tie 1) asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei saa siirtää toiselle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauspäättös ei sido tai rajoita kaupungin suunnittelu- ja toimintamahdollisuuksia eikä omistusoikeutta alueella.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennenaikaista päättämistä tai muuttamista sekä alueella olevien rakennusten ja rakennelmien purkamista.

Alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun muassa hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä sekä kaikista alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kuten rakennusten purkamisesta, rakennusjätteiden ja vanhojen rakenteiden poistamisesta, olemassa olevien autopaikkojen siirroista ja uusien autopaikkojen rakentamisesta sekä mahdollisista johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupunki päättää erikseen mm. hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä ja tontin luovutuksesta (tontti luovutetaan ensisijaisesti myymällä).



Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan, alueen luovuttamisesta myöhemmin päättävä toimielin ei päätä luovuttaa aluetta varauksensaajalle tai alueen luovuttaminen viivästyy, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

4

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

5

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot tulee pitää vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontin myynnistä tai muusta luovuttamisesta lukien.

Mikäli tontti kuitenkin toteutettaisiin vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

6

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/m²/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelulle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun hyväksymän selvityksen.



Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvonta-palvelut harkitsee rakennusluvan saamiseksi edellytettävät energiatehokkuusvaatimukset erikseen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia eikä kaupunkiympäristölautakunta tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varausalue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Varausalueen rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle tai käytölle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta.

8

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavaa sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

9



Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin määräämin osin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun 30.6.2017 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida mm., että kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat kiinteistön 91-29-139-2 vuokralaisen vastattaviksi.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausalueen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

11

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei alueen 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 varauksensaaja 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 päätymään 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.

12



Tontin tulevassa luovutuksessa noudatetaan näiden varausehtojen lisäksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämä lisäehto.

13

Asemakaavan muutoksen 12431 määräysten mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Varauksensaaja vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta sekä kaavamääräysten mukaisista tutkimuskuluista.

Asemakaavan muutoksen määräysten mukaisesti varauksensaajan on lisäksi kustannuksellaan huolehdittava, että tontilla rakentamisen yhteydessä havaittavat 1. maailmansodan aikaiset linnoitelaitteet tutkitaan arkeologisesti ja dokumentoidaan.

14

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan alueen rakentamisen ja käytön kannalta tarpeelliset rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset sekä hakemaan po. rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamista. Rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksissa tulee tällöin sopia muun muassa pysäköinnin, ajoyhteyksien, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittamisesta tonttien alueille. Asemakaavan 12431 määräysten mukaan mm. tontin 29139/9 autopaikat on osoitettava tontille 29139/10.

Tontilla 29139/8 on oikeus sijoittaa autopaikkoja tonteilla 29139/9 ja 10.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteista ja yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista

15

Kaupungilla on oikeus pitää ja toteuttaa alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen etteivät ne estä tai rajoita alueen asemakaavan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittumisen varausalueelle, ellei alueen uudisrakentaminen edellytä po. johtojen, laitteiden tai rakenteiden siirtämistä.

Varauksensaaja on tietoinen, että kiinteistön 91-29-139-2 alueella sijaitsee mm. kaukolämpötunneli ja että Gasum Oy:n kaasulinjan siirtovyö-



hyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Rakenteiden vaikutusalueella louhinta on luvanvaraista. Rakentamisen edellyttämässä louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut rakenteet tärinärajoineen.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päättää oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit- palvelun päällikön tai tämän määräämän viranhaltijan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyisi asemakaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaiseksi siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen va-paarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Tällöin vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Tiivistelmä

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1- nimiselle yhtiölle 31.12.2030 asti voimassaolevalla maanvuokrasopimuksella.

Tontilla sijaitseviin tällä hetkellä opiskelija-asuntolana toimiviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset, jonka seurauksena rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilaskunta ja ylioppilassäätiö ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa. Myyntipäätökseen on yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajien mukaan vaikuttanut myös se, että tontilla sijaitsevien soluasuntojen suosio asumistyyppinä on laskussa ja opiskelija-asuntoja on rakenteilla lisää eri puolille Helsinkiä sekä lisäksi esimerkiksi Otaniemessä on vireillä useita opiskelija-asuntokaavahankkeita.



Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavamuutoksen laatimiselle. 23.3.2018 voimaan tulleen kaavamuutoksen 12431 mukaan tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asunnoiksi. Uutta asuinkerrosalaa rakennettaisiin purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen tilalle noin 5000 k-m². SATO Oyj on hakenut 20.10.2017 päivättyllä hakemuksellaan kaavamuutoksen 12431 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 29139/10 varaamista asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten.

Asiassa esitetään, että alue varattaisiin rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavalle SATO Oyj:lle asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Esitetty varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu vuokrasopimus. Kaupunki on sopijapuolena sidottu 31.12.2030 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoihin. Varauksen tekeminen on perusteltua ottaen huomioon se, että tontin täydennysrakentaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennaikaista muuttamista ja muun muassa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista ja nykyisten autopaikkojen siirtoa, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Varausta voidaan pitää perusteltuna alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Lisäksi asiassa saatettaisiin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, että kaavamuutokseen 12431 sisältyvän ohjeellisen kaavatontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemus

Haagassa sijaitseva kiinteistö 91-29-139-2 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (sopimusnumero 8851) Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1- nimiselle yhtiölle ajaksi 16.2.1970-31.12.2030 opiskelija-asuntolan rakentamista varten.

Tontilla sijaitseviin rakennuksiin tulee tehtäväksi mittavat peruskorjaukset. Rakennukset ja vuokraoikeuden omistaneet yliopisto, ylioppilas-



kunta ja ylioppilassäätiö ovat selvittäneet peruskorjausmahdollisuuksia ja sen vaihtoehtoja. Selvitysten lopputuloksena yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat päätyneet rakennusten ja vuokraoikeuden myymiseen. Syinä opiskelija-asunnoista luopumiselle ovat yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajilta saatujen tietojen mukaan olleet muun muassa kampusrakenteen muutokset ja se, että tontilla sijaitsevien soluasuntojen suosio asumistyyppinä on laskussa. Pulaa on enemmän yksiöistä. Opiskelija-asuntoja on myös rakenteilla lisää eri puolille Helsinkiä ja lisäksi esimerkiksi Otaniemessä on vireillä useita opiskelija-asuntokaavahankkeita.

Edellä mainittujen syiden seurauksena yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa, ja yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat sekä SATO Oyj ovat yhteistyössä kaupungin kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiselle ja kaavamuutoksen laatimiselle.

Kaavamuutoksen 12431 mukaan, joka on tullut voimaan 23.3.2018, tontille rakennettaisiin uusia asuinkerrostaloja. Samalla tontilla nykyisin sijaitseva huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus purettaisiin ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot peruskorjattaisiin vuokra-asunnoiksi. Uutta asuinkerrosalaa rakennettaisiin purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen tilalle noin 5000 k-m². Kaavamuutoksella opiskelija-asuntojen ja niihin liittyvien opiskelu- ja palvelutilojen korttelialue (AY) muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

SATO Oyj on hakenut 20.10.2017 päivätyllä hakemuksellaan kaavamuutoksen 12431 mukaisen ohjeellisen kaavatontin 29139/10 varauksista asunohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten. Asiassa on tarkoituksena nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja huonokuntoisen liike- ja yhteistilarakennuksen purkaminen, jonka jälkeen SATO Oyj toteuttaisi laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuinrakennuskokonaisuuden.

Sijaintikartta on liitteenä 2 ja varaushakemus liitteenä 3.

Voimassaolevat asemakaava- ja tonttitiedot

Kaavamuutoksella 12431, joka on tullut voimaan 23.3.2018, kiinteistöistä 91-29-139-2 on muodostettu ohjeelliset kaavatontit 29139/9 ja 29139/10. Ohjeelliset kaavatontit 29139/9 ja 29139/10 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Nyt varattava ohjeellinen kaavatontti 29139/10 muodostuu noin 4819 m² suuruisesta määräalasta kiinteistöä 91-29-139-2. Ohjeellisen kaava-



tontin 29139/10 alueella sijaitsee purettava huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus, jonka tilalle rakennettaisiin 2 kappaletta 8-kerroksisia asuinkerrostaloja (noin 5000 k-m² uutta rakennusoikeutta).

Kaavamuutos 12431 mahdollistaa myös ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 sijaitsevien opiskelija-asuntojen muuttamisen vuokra-asunnoiksi.

Ohjeellisen kaavatontin 29139/10 pinta-ala on noin 4819 m² ja rakennusoikeus 5000 k-m² ja ohjeellisen kaavatontin 29139/9 pinta-ala on noin 6769 m² ja rakennusoikeus 10900 k-m². Ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin

Ote ajantasaisesta asemakaavasta on liitteenä 1.

Varausesitys

Varauksesta on neuvoteltu hakijan sekä asemakaavoitus-palvelujen kanssa, ja varausaluetta koskeva asemakaavan muutos on lainvoimainen. Asian taustan, hakemuksen ja neuvottelujen perusteella esitetään, että alue varattaisiin sillä sijaitsevat rakennukset ja vuokraoikeuden omistavalle SATO Oyj:lle asuntohankkeiden kehittämistä ja toteuttamista varten.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa kyse on vuokratun ja rakennetun tontin kehittämisestä, mikä edellyttää muun muassa olemassa olevan rakennuksen purkamista ja nykyisen siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä tai muuttamista, jolloin tonttia ei lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla. Yliopiston, ylioppilaskunnan ja ylioppilassäätiön edustajat ovat laatineet kiinteistöllä 91-29-139-2 sijaitsevien rakennusten ja vuokraoikeuden hallintaan oikeuttavien osakkeiden myymisestä sopimuksen SATO Oyj:n kanssa. Esitetty varausalue muodostuu kokonaan alueesta, johon kohdistuu vuokrasopimus. Kaupunki on sopijapuolena sidottu 31.12.2030 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtoihin.

Varauksen tekeminen on perusteltua ottaen huomioon muun muassa se, että tontin täydennysrakentaminen ilman aiheetonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista muuttamista ja muun muassa tontilla sijaitsevan rakennuksen purkamista ja nykyisten autopaikkojen siirtoa, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Varausta voidaan pitää perusteltuna alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Varausehtojen mukaan tontille kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuo-



tantona. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon liittyy vaatimus pitää alueelle vastaisuudessa toteutettavat asunnot vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta varattavan tontin luovuttamisesta.

Mainittu varaus mahdollistaisi toimintaedellytyksiltään tiensä päähän tulleen liike- ja yhteistilarakennuksen purkamisen ja uusien asuntojen rakentamisen purettavan liike- ja yhteistilarakennuksen paikalle hyvälle sijainnille hyvien liikenneyhteyksien äärelle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Ottaen huomioon se, että hankkeen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä kalliita auto-paikkajärjestelyjä, esittelijä katsoo, että hanke voidaan varata sääntelmättömään asuntotuotantoon, joka parantaa hankkeen taloudellista toteutuskelpoisuutta. Rahoitusmuodon muuttumista on selvitetty kaupungin eri palvelujen yhteistyönä, eikä tehtyjen selvitysten perusteella rahoitusmuodon muutokselle ole nähty estettä.

Esittelijä pitää varausta perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä.

Vuokratusta kiinteistöstä 91-29-139-2 muodostetaan nyt varattavan tontin 29139/10 lisäksi myös toinen tontti 29139/9. Esittelijä pitää perusteltuna lisäksi saattaa kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, että kaavamuutokseen 12431 sisältyvän tontin 29139/9 vuokrasopimuksen käyttötarkoitusta tullaan kaavamuutoksen mukaisesti muuttamaan siten, että opiskelija-asuntolan rakentamista varten vuokrattu tontti vuokrataan muutettuun käyttötarkoitukseen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamista varten. Tällöin tontin 29139/9 vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tavanomaisten kaupungin maanvuokrauksessa käyttämien ehtojen lisäksi ehto, jonka mukaan opiskelijoiden tulee olla etusijalla asuntoja vuokrattaessa.

Esitettyjen suunnitelmien mukaan vanhoista olemassa olevista opiskelijoiden soluasunnoista ohjeellisella kaavatontilla 29139/9 tehdään vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ovat pinta-alaltaan suurehkoja, koska vanhoja usean asukkaan soluhuoneistoja ei ole kustannustehokasta muuttaa pienemmiksi. Ohjeelliselle kaavatontille 29139/9 saneerattavat suuret asunnot tasapainottavat yleisesti Haagan alueen asuntojakaumaa, jossa on runsaasti pieniä asuntoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi



08.05.2018

Asia/5

Liitteet

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Ida Aalbergin tie 1
- 2 Sijaintikartta, Ida Aalbergin tie 1
- 3 Tontinvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Sato Oyj

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Linden, Neliskylä, Villeneuve
Maka/Make/ Nahi, Vainikka, Immonen