



§ 227

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaami- seksi asuntohankkeen suunnitteluun (Haaga, tontti 29100/1 sekä määräala kiinteistöstä 91-403-2-805)

HEL 2017-004950 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/677 494, Steniuksentie 20

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pääkaupungin turvakoti ry:lle (rekisterinumero 126.018) ja JM Suomi Oy:lle (Y-tunnus 1974161-8) liitekarttaan nro 1 merkityn alueen, joka muodostuu Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29100 tontista nro 1 (kiinteistötunnus 91-29-100-1, pinta-ala 1 515 m², osoite Steniuksentie 20) sekä noin 1 000 m²:n suuruisesta määräalasta kiinteistöstä 91-403-2-805, kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnitteluun sekä luovutettavaksi vapaarahoitteeseen sääntelemättömään asuntotuotantoon 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

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

3

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueella vireillä olevan asemakaavan muutoksen tulemistä voimaan ja varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä 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 sekä rakennusjätteiden



ja vanhojen rakenteiden poistamisesta sekä johtosiirroista ym. toimenpiteistä.

Kaupunki päättää erikseen mm. alueen asemakaavan muutoksen laatisemisesta ja hyväksymisestä, hankkeen toteuttamisen vaatimien lupien myöntämisestä sekä tontin luovutuksesta (myynti tai vuokraus).

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 päättä luovuttaa aluetta varauksensaajalle, hankkeen vaatimat luvat eivät tule voimaan tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

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.

4

Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

5

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen/alueet ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen/alueiden suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin 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, ympäristönsuojelua, 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 päätty-
mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin
tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-
jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-
pohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyös-
sä kaupungin eri hallintokuntien kanssa sekä alueellisten yhteistyö- ja
koordinointiryhmien kanssa.

7

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suun-
nittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehok-
kuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää C-energiate-
hokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason
120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauk-
sensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen
pitkäaikaista vuokraamista tai myyntiä esittämään kiinteistöviraston
tonttiosastolle varausalueelle rakennettavia rakennuksia koskevat ener-
giatodistukset tai muun rakennusten energiatehokkuutta osoittavan
kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovut-
tamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaa-
timusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaupungin mää-
rämin osin kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimin-
taohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadet-
tavista puista. Varauksensaajan tulee kuitenkin huomioida mm., että
kaupunki ei vastaa esimerkiksi maaperän mahdollisesta pilaantunei-



suudesta aiheutuvista mahdollisista kustannuksista siltä osin, kun ne kuuluvat tontin 29100/1 vuokralaisen vastattaviksi.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään päätöskohdassa A mainittuun varaukseen tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Samalla kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista ja täydennyksistä edellyttäen, että kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun esityksen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liitekartta varausalueesta, Steniuksentie
- 2 Varaushakemus, Steniuksentie
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Steniuksentie
- 4 Sijaintikartta, Steniuksentie

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kiinteistövirasto

Kaupunginhallitus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Haagassa sijaitseva sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontti 29100/1 on vuokrattu Pääkaupungin turvakoti ry:lle 31.12.2020 saakka voimassa olevalla pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella. Tontilla sijaitsevaa rakennusta käytetään turvakoti- ja tapaamispaikkatoimintaan. Tilat eivät enää vastaa toiminnalle asetettuja vaatimuksia eivätkä ne sovellu nykyisille asiakasmäärille.

Pääkaupungin turvakoti ry on neuvotellut uusien turvakotitilojen toteuttamisesta uudiskohteeseen Herttoniemeen yhteistyössä JM Suomi Oy:n kanssa. Lisäksi Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy ovat neuvotelleet, että JM Suomi Oy ostaisi yhdistyksen Haagasta vapautuvat tilat ja vuokraoikeuden. Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy ovat laatineet em. asioista kehittämissopimuksen.

Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy ovat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiseen ja kaavamuutoksen laatimiseen siten, että nykyiselle Pääkaupungin turvakoti ry:lle vuokratulle tontille ja määrälalle kiinteistöstä 91-403-2-805 sijoitettaisiin kaksi kerrostaloa. Vireillä olevalla kaavamuutoksella alueelle osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta noin 2 800 k-m².

Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy hakevat yhteistyössä 22.3.2017 päivätyllä hakemuksellaan Haagan tontin 29100/1 ja noin 1 000 m²:n suuruisen puistomääräalan varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten, ja asiassa esitetään, että alue varattaisiin em. tahoille kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten sekä luovutettavaksi vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asunotuotantoon.

Varauksen tekeminen mainituille taholle on perusteltua ottaen huomioon muun muassa JM Suomi Oy:n ja tontin vuokralaisen Pääkaupungin turvakoti ry:n keskinäisen kehittämissopimuksen sekä sen, että kaavamuutoksen toteuttaminen ja alueen luovuttaminen ilman aiheutonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen voimaolon ennenaikaista päättämistä ja tontilla olevan rakennuksen purkamista, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan. Mainittu varaus mahdollistaisi myös toimintaedellytyksiltään tiensä päähän tulleen turvakotirakennuksen purkamisen ja edesauttais osaltaan uusien turvakotitoimintaan paremmin soveltuvien tilojen toteuttamista. Lisäksi mainittu



varaus mahdollistaisi täydennysrakentamishankkeen toteuttamisen hyvälle paikalle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Esittelijän perustelut

Taustaa ja hakemus

Pääkaupungin turvakoti ry:lle on vuokrattu Haagassa sijaitseva sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) tontti 29100/1 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella (sopimusnumero 7563) ajalle 1.1.1961 - 31.12.2020.

Pääkaupungin turvakoti ry on toteuttanut turvakotitoimintaa vuodesta 1979 lähtien, ja tontilla sijaitsevaa rakennusta käytetään turvakoti- ja taapaamispaikkatoimintaan. Tilat eivät enää vastaa toiminnalle asetettuja vaatimuksia eivätkä ne sovellu nykyisille asiakasmäärille. Yhdistyksen tavoitteena on siirtyä uusiin tiloihin mahdollisimman nopeasti.

Pääkaupungin turvakoti ry on neuvotellut uusien turvakotitilojen toteuttamisesta uudiskohteeseen Herttoniemeen yhteistyössä JM Suomi Oy:n kanssa. Lisäksi Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy ovat neuvotelleet mahdollisuudesta, että JM Suomi Oy ostaisi yhdistyksen Haagasta vapautuvat tilat ja vuokraoikeuden.

Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy ovat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa selvittäneet mahdollisuutta alueen täydennysrakentamiseen ja kaavamuutoksen laatimisen siten, että nykyiselle Pääkaupungin turvakoti ry:lle vuokratulle YS-tontille ja määrälalle kiinteistöstä 91-403-2-805 sijoitettaisiin kaksi kerrostaloa. Kulkuyhteys puistoon säilytetään. Vireillä olevalla kaavamuutoksella alueelle osoitettaisiin asuinrakennusoikeutta noin 2 800 k-m².

Pääkaupungin turvakoti ry ja JM Suomi Oy hakevat yhteistyössä 22.3.2017 päivätyllä hakemuksellaan tontin 29100/1 ja noin 1 000 m²:n suuruisen puistomäärälän varaamista asuntohankkeiden suunnittelua varten. Hakijoiden tarkoituksena on nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen ja rakennuksen purkaminen, jonka jälkeen JM Suomi Oy toteuttaisi laadittavana olevan kaavamuutoksen mukaisen asuinrakennuskokonaisuuden. Hakemus on liitteenä nro 2.

Voimassa olevat asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa 24.5.2013 lainvoimaiseksi tullut asemakaava nro 11938. Tontti kuuluu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen (YS). Tontin rakennusoikeus on 1 515 k-m² ja tontille voi rakentaa 4-kerroksisen rakennuksen.



Tontin 29100/1 pinta-ala on 1 515 m² ja se on merkitty kiinteistörekisteriin 15.10.1957.

Sijaintikartta ja ote ajantasaisesta asemakaavasta ovat liitteinä nrot 3 ja 4.

Varausesitys

Varauksesta on neuvoteltu hakijoiden sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Asian taustan, hakemuksen ja neuvottelujen perusteella esitetään, että alue varattaisiin sen nykyiselle vuokralaiselle Pääkaupungin turvakoti ry:lle ja tämän yhteistyökumppanille JM Suomi Oy:lle kumppanuuskaavoitusta sekä asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa kyse on vuokratun ja rakennetun tontin kehittämistä, mikä edellyttää muun muassa olemassa olevan rakennuksen purkamista ja nykyisen siirtokelpoisen maanvuokrasopimuksen ennen aikaista päättämistä, jolloin tonttia ei lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla. Tontin vuokralainen Pääkaupungin turvakoti ry ja tämän yhteistyökumppani JM Suomi Oy ovat laatineet keskenään kehittämissopimuksen Pääkaupungin turvakoti ry:n uusien tilojen rakentamisesta ja turvakodin vanhojen tilojen ja jäljellä olevan vuokraoikeuden ostamisesta. Esitetty varausalue ulottuu tontin 29100/1 lisäksi myös sen viereiselle puistoalueelle. Puistoalueen ottamista mukaan asemakaavamuutokseen voidaan tässä tapauksessa pitää perusteltua alueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen kannalta.

Varauksen tekeminen mainituille tahoille on perusteltua ottaen huomioon muun muassa JM Suomi Oy:n ja tontin vuokralaisen Pääkaupungin turvakoti ry:n keskinäisen kehittämissopimuksen sekä sen, että kaavamuutoksen toteuttaminen ja alueen luovuttaminen ilman aiheutonta viivytystä edellyttää nykyisen maanvuokrasopimuksen voimaosolon ennen aikaista päättämistä ja tontilla olevan rakennuksen purkamista, mistä varauksensaaja vastaisi kustannuksellaan.

Varausehtojen mukaan tontille kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteutettaisiin sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotannon osalta esitetään hyväksyttäväksi normaali perheasuntovaatimus eli vähintään 40 % asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on vähintään kaksi makuuhuonetta. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Suuret asunnot tasapainottavat Etelä-Haagan asuntokokojakamaa.



Mainittu varaus mahdollistaisi toimintaedellytyksiltään tiensä päähän tulleen turvakotirakennuksen purkamisen ja edesauttaisi osaltaan uusien turvakotitoimintaan paremmin soveltuvien tilojen toteuttamista ja yhdistyksen toiminnan siirtämistä uusiin tiloihin. Lisäksi mainittu varaus mahdollistaisi täydennysrakentamishankkeen toteuttamisen hyvälle paikalle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Ottaen huomioon hankkeen pieni koko sekä se, että hankkeen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista, esittelijä katsoo, että hanke voidaan varata sääntelemättömään asuntotuotantoon, joka parantaa hankkeen taloudellista toteutuskelpoisuutta. Tämä on perusteltua myös siksi, että hanke on osa kokonaisuutta, jonka tarkoituksena on Pääkaupungin turvakoti ry:n toimintaedellytysten parantaminen hankkimalla toimintaa varten nykyistä huomattavasti paremmin soveltuvat tilat toisaalta.

Esittelijä pitää varausta perusteltuna ja kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liitekarta varausalueesta, Steniuksentie
- 2 Varaushakemus, Steniuksentie
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Steniuksentie
- 4 Sijaintikarta, Steniuksentie

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti



04.05.2017

To/18

Kaupunginhallitus

Liite 1
Liite 2
Liite 3