



§ 626

**Asuinkerrostalonttien varaaminen KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle
(Pasila, tontit 17131/1 ja 2)**

HEL 2018-005085 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus varasi KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle (y-tunnus 2842366-2) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) asema-kaavan muutoksen nro 12475 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalontit (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2020 saakka liitteessä 1 mainituin ehdoin.

B

Kaupunginhallitus valtuutti kaupunkiympäristölautakunnan tekemään varausehtoihin vähäisistä muutoksia.

Käsittely

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Lisätään loppuun maininta siitä, että tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ilman osto-optiota.

Kannattaja: Anna Vuorjoki

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon vastaehdotuksen mukaisesti muutetuna

Jaa-äännet: 13

Jasmin Hamid, Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Anna Vuorjoki

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 13 - 2.



01.10.2018

Asia/10

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvarausehdot
- 2 Varausaluekartta
- 3 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 17781 vuokra-alue
- 4 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 10978 vuokra-alue
- 5 Asemakaava nro 12475

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 25.4.2018 § 90 hyväksynyt 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoalueita, rautatiealueita ja katualueita sekä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto) maaliikennekeskusalueita, puisto- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa koskevan asemakaavan muutoksen nro 12475. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 6.7.2018. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit 17114–17131 ja se mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 5 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos sisältää asuinrakennusoikeutta 237 400 k-m². Suunnitelluille tonteille 17131/1 ja 2 on osoitettu asuinrakennusoikeutta 12 700 k-m² sekä kahvila-, ravintola- tai liiketilaa (krl) 360 k-m².

KOy Pohjois-Pasilan Tähti pyytää 5.12.2017 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille korttelin 17131 omistusasuntojen suunnittelua varten. KOy Pohjois-Pasilan Tähti on valmistellut korttelin 17131 suunnitelmia yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kanssa. Lisäksi hankkeesta on neuvoteltu kaupun-



kiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Varausalue (tontit 17131/1 ja 2) muodostuu lähes kokonaan KOy Pohjois-Pasilan Tähdän maanvuokrasopimuksen nro 10978 perusteella hallinnoimasta alueesta. Asemakaavan muutos perustuu korttelin osalta KOy Pohjois-Pasilan Tähdän omistamien rakennusten saneeraamiseen, laajentamiseen ja purkamiseen. Varauksen voimaantulo edellyttää muun muassa, että KOy Pohjois-Pasilan Tähdän maanvuokrasopimukset nro 17781 ja 10978 merkitään päättymään ennenaikaisesti. Lisäksi se edellyttää, että maanvuokrasopimuksen nro 17781 mukainen liitteestä 3 ilmenevä sinisellä merkitty vuokra-alue ja maanvuokrasopimuksen nro 10978 mukainen liitteestä 4 ilmenevä oranssilla viivoituksella merkitty vuokra-alue vapautuvat seuraamuksitta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön.

Hanke toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasumisena.

Varausaluekartta on liitteenä 2.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunnitelmat

KOy Pohjois-Pasilan Tähti pyytää 5.12.2017 päivätyllä hakemuksella, että sille varattaisiin kortteli 17131 omistusasuntojen suunnittelua varten. Varaushakemuksen liitteenä on toimitettu referenssitietoja sekä alustavat suunnitelmat ja havainnekuvat hankkeesta. Suunnitelmia on laadittu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus - palvelun kanssa. Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

KOy Pohjois-Pasilan Tähdän omistamat korttelissa 17131 olevat Schenkerin entiset toimisto- ja hotellirakennukset on suunnitelmien mukaan tarkoitus säilyttää. Rakennuksia on tarkoitus korottaa kaksi kerrosta ja muuttaa ne asunrakennuksiksi. Lisäksi suunnitelmien mukaan rakennettaisiin kaksikerroksinen kadunvarteen ulottuva liiketilasiipi (360 k-m²). Matala ravintolarakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa sen tilalle viisikerroksinen asuinkerrostalo (3 400 k-m²).

Säilytettävien rakennusten sisä- ja ulkopinnat on tarkoitus uusita perusteellisesti ja korotusosa toteuttaa puurivitalon omaisena massana. Rakennusten julkisivuja elävöitetään parvekkein ja julkisivujen osalta pyritään yhtenäiseen ilmeeseen kaikissa rakennuksissa. Parvekkeiden ja liiketilasiiven katoille on tarkoitus toteuttaa viherkattoja.



Hankkeen myötä kokonaiskerrosala kasvaa nykyisestä 8 150 k-m²:stä 12 700 k-m²:n ja lisäksi uutta liiketilaa tulee 360 k-m². Uusia asuntoja tulee yhteensä noin 144–159 kpl riippuen huoneistotyyppikohtaisesta jakaumasta. Rakennusten keskelle jää iso viihtyisä korttelipiha viherkasveineen ja leikkipaikkoineen. Korttelipihan kannen alle rakennetaan autopaikat 50:lle autolle ja 45:lle autolle varataan paikat kortteliin 17124 rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 25.4.2018 § 90 hyväksynyt 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) postiliikenne- sekä moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamoalueita, rautatiealueita ja katualueita sekä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunulanpuisto) maaliikennekeskusaluetta, puisto- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa koskevan asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit 17114–17131. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 5 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos sisältää kerrosalaa kaikkiaan 251 095 k-m², josta on asumista 237 400 k-m², liike- ja toimitilaa 4 310 k-m², julkisia palveluja 8 200 k-m² ja yhteiskäyttötilaa 1 185 k-m². Asuinkerrostalokortteleiden keskimääräinen tonttitehokkuus on 2,46.

Suunnitellun tontin 17131/1 asuinrakennusoikeus on 9 300 k-m² ja lisärakennusoikeus kahvila-, ravintola- ja liiketilaa varten 360 k-m². Suunnitellun tontin 17131/2 asuinrakennusoikeus on 3 400 k-m².

Suunnitellut tontit 17131/1 ja 2 muodostuvat lähes kokonaan KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle 31.12.2025 saakka toimisto-, majoitus- ja huoltotilojen rakennuspaikaksi vuokratusta alueesta. KOy Pohjois-Pasilan Tähti omistaa kyseisellä vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset.

KOy Pohjois-Pasilan Tähti on vuokrannut edellä mainitut rakennukset ja noin 10 000 m²:n suuruisen maa-alueen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella Maahanmuuttovirastolle vastaanottokeskukseksi kuuden kuukauden irtisanomisajalla siten, että vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 1.10.2018. Rakennukset ja maa-alue vapautuvat KOy Pohjois-Pasilan Tähtien käyttöön aikaisintaan 1.4.2019.

Asemakaava on liitteenä 5.

Voimassa olevien maanvuokrasopimusten muuttaminen

Entisen maaliikennekeskuksen alueelta on vuokrattu pysäköintiä varten noin 4 224 m²:n suuruinen alue ajaksi 16.5.1997–31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 17781) ja toimisto-, majoitus- ja huoltotilojen raken-



nuspaikaksi noin 6 413 m²:n suuruinen alue ajaksi 1.2.1978–31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 10978). Alun perin vuokrasopimukset on tehty Kiinteistömaaliikenne Oy:n kanssa. Vuokralainen on vuokraoikeuden siirron myötä KOy Pohjois-Pasilan Tähti.

Varauksen voimaantulon edellytyksenä on, että maanvuokrasopimukset nro 17781 ja 10978 merkitään päättymään. Lisäksi edellytetään, että maanvuokrasopimuksen nro 17781 mukainen liitteestä 3 ilmenevä sinisellä merkitty vuokra-alue ja maanvuokrasopimuksen nro 10978 mukainen liitteestä 4 ilmenevä oranssilla viivoituksella merkitty vuokra-alue vapautuvat seuraamuksitta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön.

Maanvuokran maksuvelvollisuus päättyy sopimusten nro 17781 ja 10978 osalta siitä lukien, kun sopimukset päätetään.

Varauksensaaja on velvollinen kirjallisesti hakemaan kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta suunniteltujen tonttien 17131/1 ja 2 lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten asuintarkoituksiin kaupungin päättämin ehdoin. Koska tontilla/tonteilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia, vuokrasopimusten tulee olla keskeytyksettä voimassa ja niissä tulee ottaa huomioon muun muassa rakennusten mahdollinen tilapäinen käyttö ja vaikutukset tontin vuokraan.

Tontit on tarkoitus luovuttaa myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti osto-oikeudella.

Varausesitys

Varauksesta on neuvoteltu entisen vuokralaisen (Kiinteistömaaliikenne Oy), nykyisen vuokralaisen (KOy Pohjois-Pasilan Tähti) sekä asema-kaavoitus -palvelun kanssa.

Lähtökohtaisesti kaupunki luovuttaa tontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Tässä tapauksessa kyse on kuitenkin jo vuokratun ja rakennetun kiinteistön osan kehittämisestä, mikä edellyttää nykyisten maanvuokrasopimusten päättämistä. Asemakaavamuutoksen ratkaisu perustuu korttelissa 17131 olemassa olevan, vuokralaisen omistaman toimisto- ja hotellirakennuksen saneeraamiseen ja kehittämiseen sekä vuokralaisen omistaman ravintolarakennuksen purkamiseen ja korvaamiseen uudisrakennuksella. Asemakaavan muutoksen mukaisia tontteja 17131/1 ja 2 ei tämän vuoksi lähtökohtaisesti voida luovuttaa esimerkiksi kilpailulla.

Maanvuokrasopimusten nro 17781 ja 10978 päättämisen myötä vapautuvia vuokra-alueita tarvitaan asemakaavan muutoksen nro 12475 mu-



kaisiksi katualueiksi sekä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) 17123 ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) 17124 toteuttamiseksi. Kortteliin 17124 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 autopaikkoja.

KOy Pohjois-Pasilan Tähdän maanvuokrasopimukset päättyisivät joka tapauksessa 31.12.2025. Kuitenkin jos autopaikkojen LPA-kortteliin 17124 rakentuminen voisi käynnistyä vasta tämän jälkeen, hidastaisi se osaltaan Postipuiston uuden asuinalueen rakentumista Postiljooninkadun itäisellä puolella, koska uuden asuinkerrostalokortteliin autopaikkoja sijoitetaan kortteliin 17124 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Postipuiston kaavamuutosalueen Postiljooninkadun itäpuolelta on tähän mennessä varattu tontteja ainoastaan kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden asuntotuotantomistolle sekä säänneltyä että välimuodon tuotannon toteuttamista varten. Nyt varattaville tonteille toteutettaisiin sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, mikä osaltaan monipuolistaisi ja tasapainottaisi asuntotarjontaa erityisesti Postipuiston alueen itäpuolella. Rahoitusmuoto on käyty läpi kaupunginkanslian aluerakentaminen, asuminen ja investoinnit yksikön kansliasta kanssa.

Varausalueelle voidaan rakentaa yhteensä noin 144–159 asuntoa. Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa edellytetään, että asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Lopuksi

Varausta on pidettävä tarkoituksenmukaisena sekä kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita edistävänä. Postipuiston kaava-alueen asuntorakentaminen on tarkoitus käynnistyä arviolta syyskuussa 2019.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvarausehdot
- 2 Varausaluekartta
- 3 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 17781 vuokra-alue



01.10.2018

Asia/10

- 4 Päätettävän maanvuokrasopimuksen nro 10978 vuokra-alue
5 Asemakaava nro 12475

Oheismateriaali

- 1 Tonttivarauhakemus, Metsäläntie 2-4
2 Tonttivarauhakemuksen täydennys, Metsäläntie 2-4
3 10 Havainnekuva
4 11 Havainnekuva
5 12 Havainnekuva
6 13 Havainnekuva
7 14 Liiketila luonnos
8 15 Havainnekuva Kollikadulta
9 16 Havainnekuva Korttelipihalta
10 17 Havainnekuva Kollikujalta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 305

HEL 2018-005085 T 10 01 01 00

Postiljooninkatu, Lavakatu, Kollikatu

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle (y-tunnus 2842366-2) Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) liitteenä 2 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 mukaiset suunnitellut asuin-kerrostalotontit (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä myös tontti tai tontit) sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2020 saakka liitteessä nro 1 mainituin ehdoin.



01.10.2018

Asia/10

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista sekä varausajan mahdollisesta jatkamisesta perustellusta syystä enintään vuodeksi kerrallaan.

Käsittely

05.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tonttiasiamies Anne Björn. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisätään loppuun maininta siitä, että tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ilman osto-optiota.

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lisätään loppuun maininta siitä, että tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ilman osto-optiota.

Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Mai Kivelä

Poissa: 1

Risto Rautava

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 10-2. (1 poissa)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.talliila(a)hel.fi