



13.12.2021

Asia/31

## § 939

### Alueen varaaminen Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Länsi-Pasila, tontti 17098/5)

HEL 2021-009475 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varasi Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 3128628-3) Länsi-Pasilasta tontin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitteen 1 mukainen tontti 17098/5. Tontin pinta-ala on 900 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 500 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Viitesuunnitelma

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Päätösehdotus

### 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

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy (hakija) pyytää 16.4.2021 päivällä hakemuksella, että sille varataan Länsi-Pasilassa sijaitseva rakennettu toimistorakennusten tontti 17098/5 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka.

Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy on kiinteistökehitys- ja rakennustajayritys. Urakoitsijana kohteessa toimisi suomalainen rakennusliike Suomen Puukerrostalot Oy, joka valmistaa teollisesti tuotettuja puukerrostaloja. Suomen Puukerrostalot Oy:n osaomistaja on Lindbäcks Bygg Ab, joka on yksi Euroopan suurimpia teollisia puukerrostalovalmistajia. Suomen Puukerrostalot Oy on perustettu vuonna 2017. Yhtiön liikevaihto oli 964 000 euroa vuonna 2020. Yhtiöllä on monipuolinen osaaminen uudisrakentamisessa. Tällä hetkellä yhtiöllä on pääkaupunkiseudulla vireillä noin 400:n asunnon toteutuskanta (54 asuntoa rakennusvaiheessa ja 340 asuntoa aktiivisessa suunnitteluvaiheessa).

Hakijan tarkoituksena on suunnitella tontilla sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen muuttamista asuinkäyttöön ja korottaa rakennusta yhdellä lisäkerroksella. Hankkeessa hyödynnetään olemassa olevan toimistorakennuksen runkoa ja korotus tehtäisiin puumoduuleilla. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa maanalaiseen pysäköintihalliin P3 Leanportti.

Suunniteltava asuntohanke on 2 075 k-m<sup>2</sup> suuruinen, josta lisäkerrosalaa on 763 k-m<sup>2</sup>. Lisäkerrosala sijoittuu yhteen lisäkerrokseen sekä kellariin. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 500 k-m<sup>2</sup>. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu alueen kulttuuriarvot ja kaupunkiympäristölautakunnan 8.10.2019 § 493 hyväksymät Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet.

Viitesuunnitelma on liitteenä 4.

### Asemakaava- ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1982. Korttelissa 17089 on asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) ja toimistorakennusten korttelialue (KT). Varauksen kohteena olevalla KT-tontilla 17089/5 sijaitsee vuonna 1982 valmistunut 2–3-kerroksinen toimistorakennus. Toimistorakennusta ympäröi 4–8-kerroksiset asuinkerrostalot. Autopaikat sijait-



sevat pysäköintihallissa (LPY-tontilla) Eevanmäen ja Hertanmäen välissä.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Hanke edellyttää asemakaavan muutosta, josta hakija on neuvotellut kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kanssa.

Kaavaratkaisussa toimistorakennusten korttelialue (KT) esitetään muutettavaksi asuinkerrostalojen kortteliksi (AK), joka mahdollistaa nykyisen toimistorakennuksen muuttamisen 3–4-kerroksiseksi asuinrakennukseksi. Rakennuksen katutasokerrokseen sijoittuu liiketila.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunki C2 aluetta. Kaavaratkaisu on yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Maanvuokrasopimukset

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti toimistotarkoitukseen Kiinteistö Oy Leankujalle 31.12.2045 asti. Kiinteistö Oy Helsingin Leankatu 3 on ostanut kohteena olevan toimistorakennuksen ja tontin vuokraoikeuden. Kiinteistö Oy Helsingin Leankatu 3:n omistaa Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy, joka toimii hankkeessa kiinteistönkehittäjänä ja rakennuttajana.

Varausaikana neuvotellaan maanvuokrasopimuksen päättymisestä ja tontin luovutusehdoista. Tontti on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla.

#### Varausehdot

Erityisissä varausehdoissa on huomioitu muun muassa asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot sekä Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet. Hanke toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, jota koskee yleinen perheasuntovaatimus.

Hankkeen tulee pyrkiä siihen, että rakennus kokonaisuudessaan täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on  $\leq 75$  (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi). Vaatimuksen tulee täytyä vähintään lisäkerroksen osalta.

Hanke perustuu rakennuksen olemassa olevan rungon hyödyntämiseen ja rakentamisessa edellytetään käytettävän vähähiilisiä ratkaisuja, joten saneerattavan osan osalta voi olla perusteltua, ettei elementtien olemassa olevaa kuorta ja eristystä pureta. Mikäli rungon elementteihin tehtävät isot rakenteelliset muutokset eivät resurssiviisauden näkökulmasta ole kannattavia, voidaan saneerattavan osan kohdalla hyväksyä energialuokka B2018 siten, että E-luku on  $\leq 90$  (kWh/m<sup>2</sup>/vuosi).



Energialuokan A2018 vaatimusten täyttäminen on kohteessa haastavaa, koska maalämpökaivot eivät mahdu tontille, eikä aurinkoenergiaa voida kerätä katolla niin paljon, että sillä olisi vaikutusta rakennuksen energiatehokkuuteen, koska asukaspiha toteutetaan rakennuksen katolle. Vanhan rungon energiatehokkuutta parannetaan kuitenkin vähintään vaihtamalla ikkunat ja parvekeovet, minkä lisäksi hakija selvittää ulkovaipan rappauksen vaikutusta energiatehokkuuteen.

Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun ja kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa.

#### Alueen kehittämisperiaatteet

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 8.10.2019 § 493. Kehittämisperiaatteiden tavoitteena on, että toimitiloja säilytetään hyvin saavutettavilla paikoilla ja rakennusten ja tonttien käyttötarkoitusten muutokset toimitiloista asumiseen tehdään hallitusti kantakaupungin sekoittunut rakenne säilyttäen. Kehittämisperiaatteissa on Leankatu 3:n osalta todettu, että rakennuksen käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa asumiseen.

#### Perustelut suoravaraukselle

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten sekä niitä tarkentavien soveltamisohjeiden mukaan tontteja voidaan varata ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten tai tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

#### Toimivalta

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot
- 4 Viitesuunnitelma



13.12.2021

Asia/31

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.11.2021 § 619

HEL 2021-009475 T 10 01 01 00

Leankatu 3

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle (Y-tunnus 3128628-3) varataan Länsi-Pasilasta tontti kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan nro 1 mukainen tontti 17098/5. Tontin pinta-ala on 900 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteessä nro 2 olevia erityisiä ja liitteenä nro 3 olevia yleisiä varausehtoja.

(Varaustunnus A1117-210)

### Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Suvi Tuiskunen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 36868  
suvi.tuiskunen(a)hel.fi

### 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