



§ 619

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle asunohankkeen suunnittelemista varten (Pasila, tontti 17089/5, Leankatu 3)

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 asunohankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan nro 1 mukainen tontti 17098/5. Tontin pinta-ala on 900 m² ja rakennusoikeus 1500 k-m².
- 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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano
Liite 1



Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:lle esitetään Länsi-Pasilassa sijaitsevan toimistorakennusten tontin 17098/5 varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Hakijan on tarkoitus muuttaa tontilla sijaitseva toimistokiinteistö asuinkäyttöön sekä täydennysrakentaa tonttia korottamalla rakennusta yhdellä kerroksella. Uusi kerros on tarkoitus toteuttaa puumoduuleilla. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen.

Tontti luovutettaisiin vuokraamalla.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy pyytää sähköpostissa 16.4.2021, että sille varattaisiin 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 on 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 ja yrityksen liikevaihto oli 964 000 euroa vuonna 2020. Yhtiöllä on pääkaupunkiseudulla 460 asunnon toteutuskanta.

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

Suunniteltava asuntohanke on 2075 k-m²:n suuruinen, josta lisäkerrosalaa on 763 k-m²:ä. Lisäkerrosala sijoittuu yhteen lisäkerrokseen sekä



kellariin. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden määrä on 1500 k-m²:ä. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen.

Hankkeen suunnittelussa on huomioitu alueen kulttuuriarvot ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteet.

Viitesuunnitelma on esityksen 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 ympäröivät 4–8 kerroksiset asuinkerrostalot. Autopaikat sijaitsevat pysäköintihallissa LPY-tontilla Eevanmäen ja Hertanmäen välissä.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Hanke edellyttää tontin asemakaavan muutosta, josta hakija on neuvotellut asemakaavoituksen 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Maanvuokrasopimukset

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti toimistotarkoitukseen Kiinteistö Oy Leankujalle 31.12.2045 asti. KOy Helsingin Leankatu 3 on ostanut kohteena olevan kiinteistön ja tontin vuokraoikeuden.

Varausaikana neuvotellaan maanvuokrasopimuksen päättymisestä ja tontinluovutusehdoista. Luovuttaminen tehdään vuokraamalla.

Varausehdot

Erityisissä varausehdoissa on huomioitu muun muassa asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot sekä Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteiden 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 ≤ 75 (kWhE/(m²vuosi). Vaatimuksen tulee täytyä vähintään lisäkerroksen osalta.

Hanke perustuu rakennuksen olemassa olevan rungon hyödyntämiseen ja rakentamisessa edellytetään käytettävien 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 ≤ 90 (kWhE/(m²vuosi).

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 asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian kanssa. Erityiset varausehdot ovat liitteessä 2 ja yleiset ehdot liitteessä 3.

Strategiset tavoitteet

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

Perustelut suoravaraukselle

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan tontteja voi varata ilman avointa hakumenettelyä kehittämisshankkeita 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.



09.11.2021

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho