**3**
**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin (AK) varaamiseksi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Herttoniemi, Roihuvuori, tontti 43233/5)**

HEL 2016-001890 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 91/676 503, Tulisuontie 1

## Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Y-tunnus 2539942-5) asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaisen ohjeellisen korttelin 43233 tontin 5 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varausalueelle vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

2

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

3

Varausalue tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla ja toimivaltaisten toimielinten ja / tai viranhaltijoiden tekemien päätösten mukaisesti.

4

Varaus tulee voimaan ehdolla, että varauksensaaja jäljempänä mainittujen yhtiöiden / yhtiöiden osakkeenomistajien kanssa tekemänsä esisopimuksen mukaisesti hankkii omistukseensa:

- Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon (Y-tunnus 0423962-5) koko osakekannan.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalo hallitsee tonttia 43233/1 (hyväksytyn tonttijaon nro 7614 mukainen tont-

ti, aiemmin tontti 43216/4) Helsingin kaupungin ja mainitun vuokralaisen välillä 25.8.1981 allekirjoitetulla ja 30.9.1991 muutetulla maanvuokrasopimuksella (nro 11907, L1143-11).

- Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43233 tonttia 2 koskevan vuokraoikeuden (aiemmin tontti 43216/3, sopimusnumero 7007, S0143-20). Vuokraoikeuden haltijana on tällä hetkellä Roihuvuoren Lämpö Oy (Y-tunnus 0200344-0).

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan tarvittavan selvityksen edellä mainittujen ehtojen täyttymisestä.

5

Varauksensaaja on edellä mainitun lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia yleisiä varausehtoja.

Lopuksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään varauspäätökseen muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

## Tiivistelmä

Lautakunnalle ehdotetaan esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle Herttoniemen Roihuvuoressa sijaitseva asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaisen ohjeellisen tontin 43233/5 varaamisesta Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle.

Tontilla (varausalueella) on tällä hetkellä Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n vuokra-alueet. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt mainittujen yhtiöiden / osakkeenomistajien kanssa esisopimuksen Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan ostamisesta ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n vuokraoikeuden ostamisesta.

Varaus mahdollistaisi pitkään toteuttamatta olleen tontin rakentumisen siihen kaavoitettuun tarkoitukseen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja esisopimus

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa pyytää 26.1.2016 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille asuntontin 43233/5.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on tehnyt esisopimuksen Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon osakkeenomistajien ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan Pohjola Rakennus Oy Uusimaa os-

taa Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n osin varausalueelle sijoittuvan vuokraoikeuden.

Järjestelyn lopputuloksena Pohjola Rakennus Uusimaa Oy:llä tulee olemaan määräysvalta vuokra-alueisiin, jotka pääasiallisesti muodostavat varauksen kohteena olevan tontin.

Nykytilanne

Pääosin varausalueelle ulottuu Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon tonttia 43233/1 koskeva vuokraoikeus. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2025 saakka.

Vastaavasti pääosin varausalueelle ulottuu myös Roihuvuoren Lämpö Oy:n tonttia 43233/2 koskeva vuokraoikeus. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2010 saakka.

Varauksen kohteena oleva ohjeellinen tontti 43233/5 muodostuu pääasiallisesti edellä mainituista tonteista

Voimassa olevat vuokra-alueet ilmenevät liitteestä nro 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.3.2007 hyväksymän ja 27.4.2007 lainvoimaiseksi tulleen Roihuvuoren asemakaavan muutoksen nro 11560 mukaan tontti 43233/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 000 k-m².

Ohjeellisen tontin pinta-ala on 7 342 m² ja sen osoite on Tulisuontie 1.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä nro 1.

Varausehdot

Tontti esitettäisiin varattavaksi vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Tontin varaaminen sääntelemättömään tuotantoon on perusteltua ottaen muun ohella huomioon tontin varsin maltillinen rakennusoikeuden määrä ja varauksensaajalle edellä selostettujen esisopimusten perusteella toteutettavista kaupoista koituvat kustannukset.

Lisäksi esitettäisiin, että omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulisi olla vähintään 70 h-m².

Tontti tultaisiin luovuttamaan myöhemmin sovittavalla tavalla.

Koska vuokra-alueet (joista varausalue pääosin muodostuu) eivät vielä ole varauksensaajan hallinnassa, esitetään, että varaus tulisi voimaan vasta, kun Roihuvuoren Lämpö Oy:n tonttia 43233/2 (aiemmin 43216/3) koskeva vuokraoikeus ja tontin 43233/1 (aiemmin 43216/4) vuokraoikeuden haltijan Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon osakekanta ovat siirtyneet Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle.

Lopuksi

Varaus edistäisi jo vuonna 2007 voimaan tulleen asumisen mahdollistaman asemakaavan toteutumisen. Tontin varaaminen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle on perusteltua, koska yhtiö on tehnyt esisopimukset tontin vuokralaisina olevien tahojen kanssa, joka mahdollistaa tulevaisuudessa olemassa olevien maanvuokrasopimusten päättämisen asemakaavan toteuttamiseksi ilman enempiä viivytyksiä. Tontin luovuttaminen kilpailulla tai muulla vastaavalla menettelyllä ei, tonttia rasittavat maanvuokrasopimukset huomioiden, ole mahdollista. Tontille voidaan rakentaa yhteensä noin 100 asuntoa, joten varaus tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Esittelijä pitää varausesitystä yllä esitetyin perustein tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

## Liitteet

| | |
|---|---|
| 1 | Sijaintikartta, ote asemakaavasta ja nykyiset vuokra-alueet |
| 2 | Yleiset varausehdot |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

| **Ote** | **Otteen liitteet** |
|---|---|
| Kaupunginhallitus<br>Varauksensaaja | Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano<br>Liite 1<br>Liite 2 |

Kv/tonttiosasto

**Postiosoite**
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

**Käyntiosoite**
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
http://www.hel.fi/kv/tontti

**Puhelin**
+358 9 310 1671
**Faksi**
+358 9 310 36380

**Y-tunnus**
0201256-6

**Tilinro**
FI4780001370069628
**Alv.nro**
FI02012566