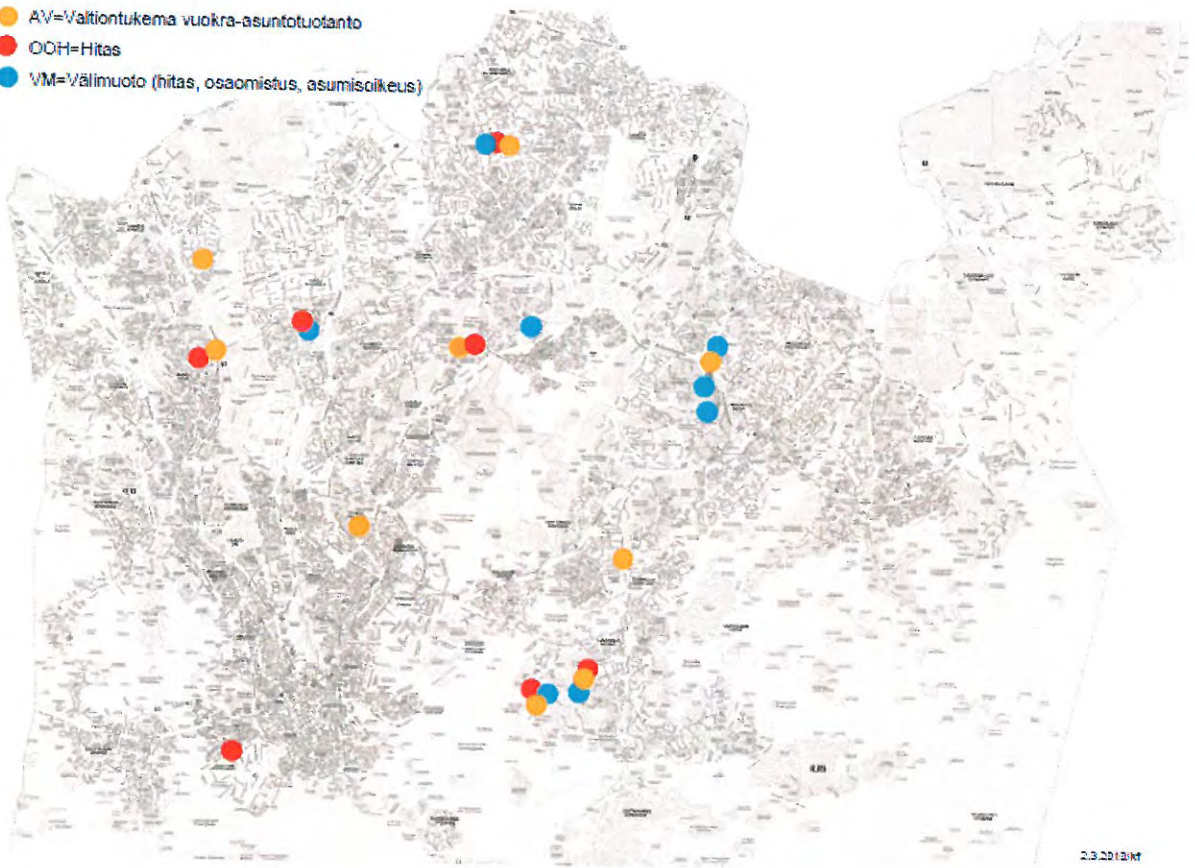




ESITYS ASUNTOTONTTIEN VARAAMISESTA KAUPUNGIN OMAAN ASUNTOTUOTANTOON

Kevät 2010 - Perusteluosa

- AV=Valtiontukema vuokra-asuntotuotanto
- OOH=Hitas
- VM=Välimuoto (hitas, osuomistus, asumisoikeus)



Helsingin kaupungin
kiinteistövirasto
tonttiosasto

MUISTIO 9.3.2010

SISÄLTÖ

1. Varausesityksen taustat.....	2
2. Kaupungin omaan asuntotuotantoon varattavaksi esitettävät tontit.....	2
2.1. Yleistä	2
2.2. Länsisataman Saukonpaaden alueen kerrostalotontti Hitas -asuntotuotantoon.....	3
2.3. Vallilasta yksi tontti valtioneukemaan vuokra-asuntotuotantoon.....	4
2.4. Oulunkylä Maunulan ostoskeskuksen alueelta kaksi tonttia hitas- ja välimuodon asuntotuotantoon.....	5
2.5. Haagasta yksi tontti Hitas- tuotantoon ja yksi valtioneukemaan vuokra-asuntotuotantoon	6
2.6. Kaarelan Mörssärinaukion alueelta yksi tontti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon	6
2.7. Viikinmäestä yksi tontti Hitas –tuotantoon ja yksi valtioneukemaan vuokra- asuntotuotantoon.....	7
2.8. Malmin Pihlajanmäestä yksi tontti välimuodon asuntotuotantoon.....	7
2.9. Tapaninkylästä seitsemän tonttia välimuodontuotantoon ja yksi tontti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.....	8
2.10. Herttoniemestä yksi tontti ikääntyville suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja varten	8
2.11. Myllypurosta kaksi tonttia välimuodon asuntotuotantoon	9
2.12. Mellunkylän Kontulan alueelta kaksi tonttia välimuodon asuntotuotantoon ja yksi tontti valtioneukemaan vuokra-asuntotuotantoon.....	10
2.13. Laajasalon Gunillankallion alueelta kaksi tonttia välimuodon asuntotuotantoon ja yksi tontti valtioneukemaan vuokra-asuntotuotantoon.....	11
2.14. Laajasalon Hopealaakson alueelta kolme tonttia välimuodon asuntotuotantoon ja yksi tontti valtioneukemaan vuokra-asuntotuotantoon.....	12
3. Sosiaaliviraston palveluhankkeita varten varattaviksi esitettävät tontit	13
4. Energiatehokkuusnäkökohtien huomioiminen varausesityksessä	13
5. Asuntojen keskipinta-alan sääntely.....	14

LIITTEET:

- 1 Karttakuvat varausesityksen tonteista
- 2 Kuvia kilpailuehdotuksesta ”Pyrstötähti”

1. Varausesityksen taustat

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 (MA-ohjelma) mukaan asuntotuotanto Helsingissä pyritään nostamaan 5 000 asuntoon vuodessa, josta 3 600 asuntoa rakennettaisiin kaupungin maalle. MA-ohjelma asettaa asuntotuotantotoimikunnan (jäljempänä Att) vuotuiseksi tuotantotavoitteeksi yhteensä 1 500 asuntoa, joista valtioneualla rakennettavien asuntojen osuus on vähintään 750 asuntoa, hitas-asuntojen osuus 600 asuntoa ja sääntelemättömän tuotannon osuus 150 asuntoa.

Vuonna 2009 koko Helsingin kaupungin alueella aloitettiin yhteensä 2 093 uuden asunnon rakentaminen. Att teki aloituspäätöksen ja kilpailutti vuoden 2009 aikana rakennusurakat yhteensä 746 asunnon rakentamisesta ja aloitti 341 asunnon rakentamisen. Att:n osuus koko Helsingissä aloitetusta asuntotuotannosta oli siten noin 16 %. Mainitusta vuonna 2009 aloitetusta kokonaistuotannosta kaupunginmaalle sijoittui yhteensä 915 asuntoa, joten Att:n osuus kaupungin maalla aloitetusta tuotannosta oli noin 37 %. Att:n aloitetun tuotannon osuus vastaa siis suhteellisesti tarkasteltuna varsin hyvin MA-ohjelmassa asetettua tavoitetta, joka on 42 % kaikesta kaupunginmaalle toteutettavasta asuntotuotannosta.

Att:llä oli vuoden 2010 alussa voimassa tonttivarauksia yhteensä noin 3 400 asunnon rakentamista varten. Att:n tuotantotavoitteiden saavuttaminen vuodesta 2012 eteenpäin edellyttää lisävarausten tekemistä kaupungin omaan tuotantoon. Att:n edustajien kanssa on käyty syksyn 2009 ja alkuvuoden 2010 aikana läpi mahdolliset lisäkohteet.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.4.2009 edellyttää, että Att:n vuoden 2012 tuotantotavoitteiden turvaamiseksi kaupunki osoittaa omaa asuntotuotantoa varten riittävän määrän vuoteen 2012 mennessä rakennuskelpoiseksi saatavissa olevia tontteja. Nyt käsiteltävällä tontinvarausesityksellä pyritään vastaamaan kaupunginvaltuuston hyväksymään pöytäkirjan, joskin varattavaksi esitettävistä tonteista asuntomäärin laskettuna hieman yli puolet on rakentamiskelpoisia vuoden 2011 loppuun mennessä. Nyt esitettävien varausten lisäksi kevään 2010 aikana pyritään löytämään lisää tontteja varattavaksi Att:lle.

Asuntotuotantoon varattavien tonttien lisäksi esitetään varattavaksi viisi tonttia (yht. noin 6 700 k-m²) sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihankkeita varten.

2. Kaupungin omaan asuntotuotantoon varattavaksi esitettävät tontit

2.1. Yleistä

Varausesitys on valmisteltu kiinteistöviraston tonttiosastolla yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen, Att:n sekä kaupunkisuunnitteluviraston Kruunuvuori -projektin kanssa.

Varauesitys mahdollistaisi yhteensä noin 1 412 asunnon rakentamisen, joista noin 408 asuntoa (n. 29 %) olisi Hitas –omistusasuntotuotantoa, noin 472 asuntoa (n. 33 %) yleisemmin välimuodon asuntotuotantoa (Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistus) ja 532 asuntoa (n. 38 %) olisi valtiontukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Asuntojen määriä lasettaessa Hitas –tuotannon keskipinta-alana on pidetty 75 m² (n. 94 k-m²) ja välimuodon sekä valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon osalta 60 m² (n. 75 k-m²). Vanhuksille suunnatun valtion tukeman vuokra-asuntokohteen osalta keskipinta-alana on pidetty 48 m² (60 k-m²).

Osa tonteista on esitetty varattavaksi suoraan Hitas –tuotantoon ja osalla tonteista rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty väljemmin, eli tontit on varattu välimuodon asuntotuotantoon. Tällöin Att voi markkina-tilanteen mukaan itse päättää toteuttaako kohteen Hitas -, asumisoikeus vai osaomistustuotantona. Menettely on perusteltua erityisesti kohteissa, joissa esimerkiksi omistusasuntojen markkinoitavuus saattaa olla haasteellista tai isoissa kohteissa, jossa monipuolinen hallintamuotojakauma voi edistää hankkeiden toteutusta.

Varauesitystä valmisteltaessa on pyritty kartoittamaan tonttien rakentamiskelpoisuutta. Muutama tontti on jo nykyisellään tai viimeistään kuluun vuoden aikana rakentamiskelpoisia. Hieman yli puolet tonteista saataneen rakentamiskelpoisiksi vuoden 2011 loppuun mennessä ja kaikki tontit yhtä lukuun ottamatta vuoden 2012 loppuun mennessä. Tonttien rakentamiskelpoisuus riippuu pääsääntöisesti tonttien maaperäolosuhteiden edellyttämän esirakentamisen tai kunnallistekniikan ja kadunrakentamisen aikataulusta.

Yhdellätoista varattavaksi esitettävällä tontilla ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa, joten näiden tonttien rakentaminen edellyttää, että kaava tulee aikanaan voimaan. Tonttien varaaminen jo tässä vaiheessa on kuitenkin järkevää, jotta asemakaavat voidaan viimeistellä valmiiksi yhteistyössä Att:n kanssa ja Att voi aloittaa hankesuunnittelun mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tällä tavalla voitaneen osaltaan lyhentää hankkeiden läpivientiaikaa.

./. Jäljempänä on käyty läpi varattavaksi esitettävät tontit kohteittain. Yhteenveto varattavaksi esitettävistä tonteista on tämän asian varsinaisen esityslistan liitteenä 3. Tonttien sijaintikartat ja kaavakartat ovat puolestaan tämän perusteluosan liitteenä 1.

2.2. Länsisataman Saukonpaaden alueen kerrostalotontti Hitas - asuntotuotantoon

Länsisataman Saukonpaaden alueen asemakaava nro 11030 on tullut voimaan vuonna 2004. Kaupunginhallitus päätti huhtikuussa 2008 varata kaava-alueen asuin- ja liikerakennusten tontin (AL) 20027/3 Att:ille valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon mm. ehdolla, että Att järjestää kohteesta suunnittelu ja tarjouskilpailun (suta –kilpailu). Samalla kaupunginhallitus päätti varata viereisen AL- tontin 20027/3 luovutettavaksi Hitas –omistusasuntotuotantoon laatukilpailulla.

Att:n tontilla 20027/3 järjestämä suta –kilpailu päättyi lokakuussa 2009. Kilpailun voittajaksi valittiin Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy tekemä ehdotus ”LightHouse”. Kilpailun arvosteluryhmä päätti antaa kunniamaininnan kilpailuehdotukselle ”Pyrstötähti”, jonka tekijäksi osoittautui Arkkitehtitoimisto Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy. Arvosteluryhmä piti tämän ehdotuksen vahvuuksina mm. lamelliitalle tavanomaista laadukkaampia asuntoratkaisuja sekä tyylikästä julkisivuratkaisua.

Att:n kanssa on neuvoteltu tonttia 20027/2 koskevan varauspäätöksen muuttamisesta siten, että tontti varattaisiin suoraan Att:lle Hitas – omistusasuntotuotantoon. Tontti toteutettaisiin viereisellä tontilla 20027/3 käydyin suta –kilpailun kilpailuehdotuksen ”Pyrstötähti” mukaisesti. Ehdotuksen jatkokehittelyssä asuntojen keskipinta-alaa tulisi kuitenkin nostaa ja ehdotus tulee sovittaa po. tontille.

Tontin 20027/2 varaaminen suoraan Att:lle Hitas –omistusasuntojen rakentamista varten on perusteltua. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto säilyisi siis ennallaan. Tontin rakennusoikeus on 8 100 k-m² ja asuinrakennusoikeus noin 7 300 k-m², eli noin 78 asuntoa. Korttelin nro 20027 molempien tonttien toteuttaminen yhtenä hankekokonaisuutena on tonttien pysäköinti- ja muiden yhteisjärjestelyjen vuoksi järkevää. Myös korkeatasoisen kilpailuehdotuksen hyödyntäminen tontin toteutuksen pohjana on perusteltua ja se nopeuttanee osaltaan tontin rakentamista. Tontin 20027/2 rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää mm. meritäyttöjä ja muita esirakentamistoimenpiteitä, jotka ovat jo osittain käynnissä. Tontti arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2010 loppuun mennessä.

./.. Kuvia kilpailuehdotuksesta ”Pyrstötähti” on perusteluosan liitteenä 2.

2.3. Vallilasta yksi tontti valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Kaupunkisuunnittelulautakunta on marraskuussa 2009 hyväksynyt Vallilan korttelin nro 22556 täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11936.

Kaavaehdotuksella Vallilan Kiinteistö Oy:lle vuokratusta kerrostalotontista 22556/1 on osoitettu muodostettavaksi uusi asuinkeuhkotontti (AK) 22556/3, jonka asuinrakennusoikeus on 4 820 k-m².

Tontti 22556/3 soveltuisi hyvin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 64 asuntoa. Tontin toteuttaminen edellyttää kuitenkin kaavamutoksen tultua voimaan nykyisen tonttia 22556/1 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttamista sekä täydennysrakentamiskorvauksen suorittamista Vallilan Kiinteistöt Oy:lle, jonka omistukseen tontille 22556/3 rakennettavat asunnot toteutettaisiin. Osa nykyisen rakennetun tontin autopaikoista sijoitetaan varattavalle tontille rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi tontin toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista sekä mahdollisia kunnallisteknisten johtojen siirtoja. Rakennuksen purkaminen lienee järkevintä suorittaa

uudisrakentamisen yhteydessä Att:n toimesta. Purkamisesta aiheutu-
vista kustannuksista sovittaisiin Att:n, Vallilan Kiinteistöt Oy:n ja kiin-
teistöviraston tonttiosaton kanssa erikseen.

Tontti arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi kesään 2011 men-
nessä edellyttäen, että kaavamuutos tulee voimaan.

2.4. Oulunkylä Maunulan ostoskeskuksen alueelta kaksi tonttia hitas- ja väli- muodon asuntotuotantoon

Oulunkylän Maunulan ostoskeskuksen aluetta koskeva asemakaavan
muutos nro 11326 on tullut voimaan elokuussa 2009. Kaavassa van-
han ostoskeskuksen tilalle on osoitettu asuinkerrostalotontti (AK)
28136/1, jonka rakennusoikeus on 3 000 k-m². Ostoskeskuksen tontti
on nykyisellään vuokrattu Suursuon Ostoskeskus Oy:lle toistaiseksi
voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella 6 kk irtisanomisajoin.
Maanvuokrasopimus on tarkoitus irtisanoa ja vanha ostoskeskus pur-
kaa vasta, kun vanhaa ostoskeskusta vastapäätä sijoittuva uusi ostos-
keskus on rakennettu. Tällä tavalla pyritään turvaamaan palveluiden
saatavuus alueella.

Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu pieni rakennusoikeudeltaan 1 200 k-
m²:n suuruinen asuinkerrostalotontti (AK) 28321/10.

Maunulan alueen nykyinen rakennuskanta huomioon ottaen, voitaisiin
vanhan ostoskeskuksen tilalle rakennettava kerrostalokohde (tontti
28316/1) toteuttaa Hitas – omistusasuntotuotantona. Tontille voidaan
rakentaa noin 32 asuntoa. Varausehtoihin esitetään otettavaksi tontin
rakentamiskelpoisuutta koskevat ehdot sekä ehto, jonka mukaan tontil-
le rakennettavia liiketiloja (500 k-m²) olisi ensisijaisesti tarjottava nykyi-
sessä ostoskeskuksessa toimiville liikkeenharjoittajille. Tällä tavalla py-
rittäisiin varmistamaan alueella jo toimivien liikkeenharjoittajien mahdol-
lisuudet jatkaa toimintaansa tutulla alueella.

Kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle sijoittuva tontti 28316/1 on
syytä toteuttaa korkeatasoisena rakentamisena. Kaupunginhallitus
päättyi maaliskuussa 2009, että kaupungin tontinluovutuksessa kokeil-
laan suunnittelumenettelyä, jossa hankkeen toteuttaja tilaa viiteseunni-
telman useammalta eri suunnittelijalta ja hankkeen suunnittelutehtävä
annetaan parhaaksi arvioidun suunnitelman tekijälle. Tontilla 28316/1
voitaisiinkin kokeilla mainittua menettelyä kohteen kaupunkikuvallisten
ratkaisujen korkean tason varmistamiseksi.

Tontti 28321/10 on puolestaan tarkoituksenmukaista varata välimuodon
asuntotuotantoon, eli Att voi itse markkinatilanteen mukaan päättää to-
teuttaako se tontin Hitas -, asumisoikeus- vai osaomistustuotantona.
Tontille voidaan rakentaa noin 16 asuntoa. Myös tämän tontin osalta
otetaan ehdoksi, että tontille rakennettavia liiketiloja on ensisijaisesti
tarjottava nykyisessä ostoskeskuksessa toimiville liikkeenharjoittajille.

Tontin 28316/1 rakentaminen edellyttää nykyisen ostoskeskuksen pur-
kamista ja uuden korvaavan ostoskeskuksen rakentamista.

Tontti saataneenkin rakentamiskelpoiseksi vasta vuoden 2013 loppupuolella. Tontti 28321/10 arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi nopeammin, eli kesällä 2012.

Suursuon Ostoskeskus Oy on lähettänyt kiinteistölautakunnalle esityksen nykyisen ostoskeskuksen asemakaavan muuttamiseksi sellaiseksi, että nykyinen ostoskeskus voisi säilyä. Voimassa olevaa asemakaavaa on käsitelty korkeimmissa oikeusasteissa ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 21.8.2009. Suursuon Ostoskeskus Oy:n esityksestä on neuvoteltu asemakaavaosaston kanssa ja kiinteistötoimen osalta ei ole nähtävissä perusteita nykyisen asemakaavan muuttamiselle. Suursuon Ostoskeskus Oy:n vaatimus asemakaavan muuttamiselle ei anna aiheutta enempään toimenpiteisiin. Suursuon Ostoskeskuksen kirje on esityslistan liitteenä 11.

2.5. Haagasta yksi tontti Hitas- tuotantoon ja yksi valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Pohjois-Haagan Teuvo Pakkalan tien alueen täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 11590 on tullut voimaan huhtikuussa 2008.

Kaava-alueelle sijoittuu asuin-, liike- ja toimisto ja julkisten palvelutilarakennusten korttelialueen (AL) tontit 29145/14 ja 29145/19. Tontin 29145/14 asuinrakennusoikeus on vähintään 1 900 k-m² ja enintään 2 300 k-m² riippuen siitä toteutetaanko asemakaavassa liike- ja toimistotilaksi sallittu kerrosala (400 k-m²) asuntoina. Tontin 29145/19 asuinrakennusoikeus on puolestaan vähintään 1 800 k-m² ja enintään 2 200 k-m².

Tontti 29145/14 voitaisiin varata Hitas – omistusasuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 20-25 asuntoa. Tontti 29145/19 on puolestaan tarkoituksenmukaista varata valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, jolloin tontille voidaan rakentaa 25-29 asuntoa.

Tontit arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2011 loppuun mennessä.

2.6. Kaarelan Mörssärinaukion alueelta yksi tontti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Kaarelan Mörssärinaukion alueen täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 11801 on tullut voimaan joulukuussa 2009.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinrakennusten tontti (A) 33037/3, jonka rakennusoikeus on noin 2 300 k-m². Tontti soveltuisi sijaintinsa ja kaavaratkaisujen puolesta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 31 asuntoa.

Tontti muodostuu osasta nykyistä puistoaluetta ja osasta Kannelmäen Kiinteistö Oy:lle vuokrattua kerros- ja rivitalotonttia 33037/1. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää siten muun ohella kiinteistöyhtiön maanvuokrasopimuksen muuttamista vastaamaan nykyistä

tilannetta ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittamista yhtiölle. Tontti arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2011 loppuun mennessä.

2.7. Viikinmäestä yksi tontti Hitas –tuotantoon ja yksi valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Viikinmäen alueen asemakaava nro 11781 on tullut voimaan huhtikuussa 2009. Kaava-alueelle sijoittuu asuinrakennusten tontit (A) 36120/3 sekä 36121/2. Tontin 36120/3 asuinrakennusoikeus on

4 500 k-m² ja tontin 36121/2 asuinrakennusoikeus on 3 300 k-m². Tontti 36120/3 sijoittuu hyvälle paikalle Vantaanjoen rannan tuntumaan. Kaupunginhallitus onkin helmikuussa 2009 varannut tontin luovutettavaksi laatu- tai hintakilpailulla vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas –ehtoja. Tontti 36121/2 on vielä varaamatta.

Tontin 36120/3 varauspäätöstä olisi perusteltua muuttaa siten, että tontti varataan suoraan Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 60 asuntoa. Tontti on rakennettavuudeltaan sekä autopaikka- ja muilta kaavaratkaisuiltaan varsin kustannustehokas ja soveltuisi siten hyvin valtion tukemaan tuotantoon. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osuus jää varauksen jälkeenkkin Viikinmäessä varsin maltilliseksi ja on arviolta noin 15 % koko alueen suunnitellusta asuntotuotannosta.

Tontti 36121/2 sijaitsee hyvällä paikalla ja tontti soveltuukin hyvin Hitas – omistusasuntotuotantoon.

Tontit 36120/3 sekä 36121/2 ovat rakentamiskelpoisia

2.8. Malmin Pihlajanmäestä yksi tontti välimuodon asuntotuotantoon

Kaupunkisuunnittelulautakunta on joulukuussa 2009 hyväksynyt Malmin Pihlajanmäen alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11943.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinrakennusten tontti (A) 38029/3, jonka rakennusoikeus on 1850 k-m². Tontti ei sijainniltaan liene kovin houkutteleva omistusasuntotuotantoa ajatellen. Tontti on rakennettavuudeltaan varsin helppo ja tontti soveltuisi hyvin välimuodon asuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 25 asuntoa.

Tontti 38029/3 muodostuu nykyisellään Pihlajiston Kiinteistöt Oy:lle vuokratusta käyttämättömäksi jääneestä autopaikkatontista. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää, että yhtiön kanssa päästään sopimukseen alueen vapauttamisesta kaupungin hallintaan. Tontti arvioidaan saatavan rakennuskelpoiseksi vuoden 2011 loppuun mennessä edellyttäen, että kaavamuutos tulee voimaan.

2.9. Tapaninkylästä seitsemän tonttia välimuodontuotantoon ja yksi tontti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Tapaninkylän Kotinummentien alueen täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 11687 on tullut pääosin voimaan lokakuussa 2008. Kaavamuutoksesta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Jäljempänä mainituista varattaviksi esitettävistä tonteista tontti 38145/1 sijoittuu valituksen alaiselle alueelle eikä asemakaava ole siten tämän tontin osalta voimassa.

Kaava-alueelle sijoittuu rivitalojen – ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit (AR) 39145/1 ja 39146/1-3, joiden rakennusoikeus vaihtelee välillä 487-784 k-m². Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu asuntotontit (A) 39141/32 ja 39143/8-10, joiden rakennusoikeus vaihtelee välillä 280-486 k-m². Edelleen kaava-alueelle sijoittuu kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AKR) tontti 39146/4, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m².

Edellä mainitut tontit sijoittuvat savikkoalueelle, jonka rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää esirakentamista. Esirakentamisen suunnittelu on tarkoitus aloittaa lähiaikoina. Esirakentamistoimenpiteiden optimoimiseksi on tarkoituksenmukaista, että talosuunnittelu tapahtuu ainakin osittain rinnan esirakentamissuunnittelun kanssa ja tontit on nyt järkevä varata. Yksittäisinä hankkeina tontit olisivat todennäköisesti turhan pieniä Att:n toteutettavaksi. Hankkeita yhdistämällä tonteista saataneen kuitenkin taloudellisesti ja muutoinkin järkevä toteutuskokonaisuus.

Tontti 38145/1 voitaisiin varta välimuodon asuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 8 asuntoa. Muut rivitalo- ja asuntotontit voitaisiin puolestaan varata Hitas – omistusasuntotuotantoon. Tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 34 asuntoa. Isompi kerros-/rivitalotontti 39146/4 on syytä varata valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Edellä esitetyt tontit arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2011 loppuun mennessä. Tontin 39145/1 rakentaminen edellyttää, että kaavamuutos tulee myös sen osalta aikanaan voimaan.

2.10. Herttoniemestä yksi tontti ikääntyville suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja varten

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti joulukuussa 2009 hyväksyä Herttoniemen yritysalueen eteläosan täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11921.

Kaavamuutoksella osa nykyisestä teollisuustontista sekä asuntolatontti on osoitettu muutettavaksi pääosin asuinkerrostalorakentamiseen. Uuden muodostettavan korttelin nro 43040 seitsemästä asuinkerrostalotontista (AK) neljä (tontit 43040/1-4) on jo tällä hetkellä Kuntien eläkevakuutuksen omistamien kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Lisäksi kaksi tonttia (tontit 43040/5 ja 6) on tarkoitus kiinteistölautakunnan

joulukuussa 2009 tekemän ehdotuksen mukaisesti luovuttaa myymällä ja vaihtamalla Kuntien eläkevakuutuksen omistamille yhtiöille.

Aluejärjestelyjen jälkeen kaupungin omistukseen jää nyt varattavaksi esitettävä ensisijaisesti senioriasunnoille tai vanhusten palveluasunnoille tarkoitettu asuinkerrostalotontti (AK-1) 43040/7, jonka asuinrakennusoikeus on 4 400 k-m². Tontti 43040/7 esitetään varattavaksi kaavaehdotuksen mukaisesti ensisijaisesti ikääntyville tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontille voidaan rakentaa noin 73 asuntoa.

Kaavaehdotuksessa osoitetuista korttelin nro 43040 tonttien välisistä pysäköinti- ja muista yhteisjärjestelyistä johtuen Att on velvollinen sopimaan näistä po. korttelin muiden rakennuttajien kanssa. Mikäli osapuolet eivät keskenään toisin sovi, noudatetaan mainittujen osalta kiinteistölautakunnan 22.12.2009 (803 §) hyväksymästä maankäyttö-sopimuksesta ilmeneviä toteutus- ja kustannustenjakoperiaatteita.

Tontti 43040/7 arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2010 loppuun mennessä.

2.11. Myllypurosta kaksi tonttia välimuodon asuntotuotantoon

Vartiokylän Myllypuron keskuksen asemakaavan muutos nro 11153 on tullut voimaan huhtikuussa 2004.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalotontti (AK) 45186/2, jonka asuinrakennusoikeus on 2 500 k-m². Tontti on ollut aiemmin varattuna viereisen toimistotontin vuokralaiselle, mutta varaus on sittemmin rauennut. Tällä hetkellä varaamatta oleva tontti 45186/2 voitaisiin varata välimuodon asuntotuotantoon, jolloin tontille voidaan rakentaa noin 33 asuntoa.

Kaupunki on pyrkinyt parantamaan Myllypuron keskuksen viihtyvyyttä ja kaupunkikuvallista ilmettä muun muassa luovuttamalla alueelta tontteja arkkitehtuurikilpailun perusteella. Vanhan ostoskeskus on purettu ja sen tilalle ollaan rakentamassa uutta kaupunkikuvallisesti korkeatasoista liikekeskusta. Myllypuron keskuksen rakentamista lienee syytä jatkaa korkeatasoisena. Tontin 45186/2 suunnittelija olisikin syytä valita suta –kilpailulla.

Tontin 45186/2 autopaikat on kaavassa osoitettu sijoitettavaksi viereiselle toimistotontille (KT) 45186/3. Att:n tulee sopia autopaikkajärjestelyistä kyseisen toimistotontin haltijan kanssa. Tontin 45186/2 rakentaminen edellyttää viereisen toimistotontin nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttamista vastaamaan nykyistä tonttijakoa. Tontti arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2010 loppuun mennessä.

Myllypuron Alakiventien aluetta koskeva asemakaavan muutos nro 10937 on tullut voimaan syyskuussa 2003. Alueen vanhan kaatopaikan kunnostustyöt alkavat olla viimeistelyvaiheessa ja alueelta voitaisiin tässä vaiheessa tehdä tonttivarauksia.

2.13. Laajasalon Gunillankallion alueelta kaksi tonttia välimuodon asuntotuotantoon ja yksi tontti valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti tammikuussa 2010 hyväksyä Laajasalon Gunillankallion rakentamista koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11888.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalotontit (AK) 49046/1 ja 2 sekä 49047/1. Tontin 49046/1 asuinrakennusoikeus on 5 800 k-m² ja tontin 49046/2 asuinrakennusoikeus on 9 000 k-m². Tontin 49047/1 asuinrakennusoikeus on puolestaan 4 800 k-m².

Edellä mainitut tontit sijoittuvat Koirasaarentien eteläpuolelle. Tien Pohjoispuolelle sijoittuvalla Borgströminmäen alueella on järjestetty tontinvarauskilpailu kymmenen kerrostalotontin varaamiseksi asuntotuotantoon. Kilpailu pyritään ratkaisemaan vielä maaliskuun 2009 aikana.

Tontit 49046/1 ja 2 sekä 49047/1 lienee syytä varata jo tässä vaiheessa, jotta Borgströminmäen puoleisten Koirasaarentien varteen sijoittuvien tonttien sekä mainittujen tonttien suunnittelu sekä katusuunnittelu voidaan toteuttaa mahdollisimman yhtäaikaisesti. Tällä tavalla Koirasaarentien varren hankkeiden rakentaminen ajoittuisi mahdollisimman lyhyelle ajalle ja alueelle saadaan valmista kaupunkitilaa mahdollisimman nopeasti.

Nyt varattavaksi esitettävät tontit lienevät lähes ensimmäisiä Gunillankallion ja Borgströminmäen alueelle toteutettavia hankkeita. Näin ollen varausten painopiste tulisi olla muussa kuin valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa. Tontti 49046/1 voitaisiinkin varata Hitas – omistusasuntotuotantoon ja tontti 49046/2 yleisesti välimuodon asuntotuotantoon. Tontille 49046/1 voidaan rakentaa noin 62 asuntoa ja tontille 49046/2 noin 120 asuntoa.

Tontti 49047/1 soveltuisi pysäköintiratkaisunsa puolesta hyvin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tämän tontin rakentaminen on kuitenkin syytä aloittaa vasta, kun jommankumman kortteliin nro 49046 sijoittuvan tontin rakentaminen on aloitettu.

Nyt varattavaksi esitettävät tontit muodostavat Gunillankallion alueen aloituskohteet ja ovat Laajasalon keskustan suunnalta Kruunuvuoren uudelle asuinalueelle tullessa ensimmäisiä tontteja sisääntuloväylän varrella. Tonteilla 49046/1 ja 2 onkin perusteltua järjestää suta – kilpailut korkeatasoisen kaupunkikuvallisen ilmeen sekä hyvän asuntosuunnittelun varmistamiseksi. Tonteilla järjestettyjen kilpailujen tuloksia voitaneen hyödyntää myös tontin 49047/1 rakentamisessa.

Varattavien tonttien osalta esitetään noudatettavaksi Kruunuvuorannon projektialueelle laadittuja tontinvarausten alueellisia lisäehtoja, jotka koskevat muun muassa alueen rakentamisen logistista ohjausta, olemassa olevan puuston säilyttämistä, alueellista palveluyhtiötä sekä mahdollista alueellista jätteiden putkikeräysjärjestelmää, jonka toteutusedellytyksiä selvitetään parhaillaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen

Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojekti selvittää parhaillaan kaupungin ja alueen rakentajien välisen ympäristötaitteen yhteistyön mahdollisuuksia. Varausehdoissa varaudutaan mahdolliseen ympäristötaitteen yhteistyöstä perittävään maksuun joka olisi 10 euroa/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2010). Vastaavaa maksua on käytetty Arabianrannan ja Kalasataman alueilla.

Tonttien toteuttaminen edellyttää kadun- ja kunnallistekniikan rakentamista sekä mahdollisesti osittain myös muuta esirakentamista. Varattavaksi esitettävät tontit arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2011 loppuun mennessä edellyttäen, että asemakaava tulee voimaan.

2.14. Laajasalon Hopealaakson alueelta kolme tonttia välimuodon asuntotuotantoon ja yksi tontti valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti joulukuussa 2009 hyväksyä Laajasalon Kruunuvuorenrannan Hopealaakson alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11950.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalotontit (AK) 49183/2-5. Tonttien asuinrakennusoikeus vaihtelee välillä 3 450 k-m² - 7 900 k-m².

Korttelin 49183 kerrostalotontit lienee järkevää varata yhdelle toteuttajalle ja ne muodostanevat Att:n kannalta tarkoituksenmukaisen hankekokonaisuuden. Po. tontit ovat ensimmäisiä Kruunuvuorenrannan projektialueen eteläiseen osaan toteutettavia hankkeita ja näin ollen varusten painopiste tulisi olla muussa kuin valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa. Tällöin myös rakentamisen laatuun ja kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska alueen aloituskohteet asettavat osaltaan laatutasoa myös alueen tulevalle muulle rakentamiselle.

Tontit 49183/2 ja 3 soveltuisivat hyvin Hitas – omistusasuntotuotantoon. Tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 104 asuntoa. Tontti 49183/4 voitaisiin puolestaan toteuttaa yleisemmin välimuodon asuntotuotantona ja sille voidaan rakentaa noin 46 asuntoa. Kruunuvuorenrannan alueellisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman saavuttamiseksi tontti 49183/5 on syytä varata valtiontukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tätä puoltaa myös kaavaehdotuksessa osoitettu kustannustehokas maantasoinen pysäköintiratkaisu. Tämän tontin rakentamista ei kuitenkaan tulisi aloittaa ennen kuin vähintään yhden välimuodon asuntotuotantoon varatun tontin rakentaminen on aloitettu.

Kaupunkikuvallisesti keskeisimmille paikoille sijoittuvilla tonteilla 49183/4 ja 5 olisi syytä järjestää suta –kilpailut, jonka perustella saatavia kilpailuehdotuksia voitaneen kilpailuehdotusten laatutasosta riippuen hyödyntää myös Att:n muilla tonteilla. Varattavien tonttien osalta esitetään noudatettavaksi Kruunuvuorannan projektialueen tontinvarusten alueellisia lisäehtoja.

3. Sosiaaliviraston palveluhankkeita varten varattaviksi esitettävät tontit

Helsingin sosiaalilautakunta päätti toukokuussa 2008 kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen kehittämishankkeesta (ASU-hanke). Hankkeen tavoitteena on muun muassa purkaa nykyisiä laitoshoitopaikkoja ja korvata ne palveluasunnoilla, jotka mahdollistavat nykyisille laitosasukkaille sekä laitospaikkaa jonottaville yksilöllisiä asumisratkaisuvaihtoehtoja. Vuoteen 2017 mennessä tulisi valmistua yhteensä 26 modernia pienryhmäkotia. Pienryhmäkodit ovat pääasiassa 10-20 asukkaan yksiköitä.

Sosiaaliviraston ASU-hanketta varten esitetään varattavaksi yhteensä viisi tonttia, jotka sijoittuvat Kaarelan, Malmin, Laajasalon sekä Vuosaaren alueille. Varattavaksi esitettävät tontit (33032/18, 38031/4, 49079/4, 49090/2 ja 54276/4) on asemakaavoissa osoitettua asumiseen (A) ja asuntolatyyppiseen asumiseen (AKS), yleisille rakennuksille (Y) sekä suoraan sosiaaliviraston palveluhankkeiden tarpeisiin (P). Tonttien rakennusoikeus vaihtelee välillä 784 – 2 100 k-m². Kaksi tonteista on jo nykyisellään rakentamiskelpoisia ja loput arvioidaan saatavan rakentamiskelpoiseksi viimeistään vuoden 2011 loppuun mennessä. Tonteille rakennettavat ryhmäkodit toteutettaneen Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen omistukseen.

Tontit olisi varausehtojen mukaan suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa. Koska tämän tyyppiset hankkeet ovat aiemmin herättäneet alueiden asukkaiden keskuudessa huomiota ja osin myös vastustusta, olisi Att velvollinen yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa jo suunnittelun alkuvaiheessa tiedottamaan hankkeista alueiden asukkaita ja asukasyhdistyksiä. Vuorovaikutteisella suunnitteluprosessilla ja tehokkaalla tiedotuksella voitaneen lieventää alueiden asukkaiden varauksellista suhtautumista hankkeita kohtaan.

4. Energiatehokkuusnäkökohtien huomioiminen varausesityksessä

Kaupunginhallitus päätti joulukuussa 2009 Honkasuon Haapaperhosen alueen asuntotonttien varaamisesta Honkasuon ekotehokas kaupunkikylä tontinvarauskilpailua varten. Samalla kaupunginhallitus päätti edellyttää, että asuntotuotannon tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset. Kaupunginhallitus päätti puolestaan tammikuussa 2010 varatessaan tontteja asuntotuotantoon Mellunkylän keskuksen alueelta, edellyttää varauksensaajilta, että rakentamisessa ja suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Kaupunginjohtaja päätti 17.6.2009 energiatehokkuustyöryhmän perustamisesta. Työryhmässä ovat mukana mm. kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, Att:n, Helsingin Energian, rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupungin kiinteistöyhtiöiden edustajat. Työryhmän on tarkoitus 31.3.2010 mennessä laatia ehdotus

kaupungin tontinluovutuksessa noudatettaviksi rakentamisen energiatehokkuutta koskeviksi ehdoiksi. Kiinteistöviraston tonttiosasto valmistelee huhti- toukokuun aikana työryhmän ehdotuksen pohjalta kiinteistölautakunnalle esityksen kyseisistä tontinluovutuksiin sisällytettävistä ehdoista.

Kaupunginhallituksen viimeaikaisten linjausten mukaisesti ja rakentamisen energiatehokkuutta koskevien ehtojen valmistelutilanne huomioiden, varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan Att on velvollinen kiinnittämään rakentamisessa ja suunnittelussa erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset siten kuin kevään 2010 aikana tarkemmin määritellään. Selvitys rakennusten energiatehokkuudesta annetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle viimeistään rakennuslupavaiheessa, eli haettaessa tontille lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten.

Rakentamisen energiatehokkuutta koskevat normit kiristyivät tämän vuoden alusta noin 30 %:lla. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että normien edellyttämän vähimmäistason mukaisesti toteutettu asuinkerrostalo sijoittuu energiatehokkuusluokittelussa (luokat A-G) todennäköisesti pääsääntöisesti luokkaan C tai B. Asuinpienitalo sen sijaan sijoittuu todennäköisesti luokkaan B, ja varsin helposti toteutettavin parannuksin luokkaan A.

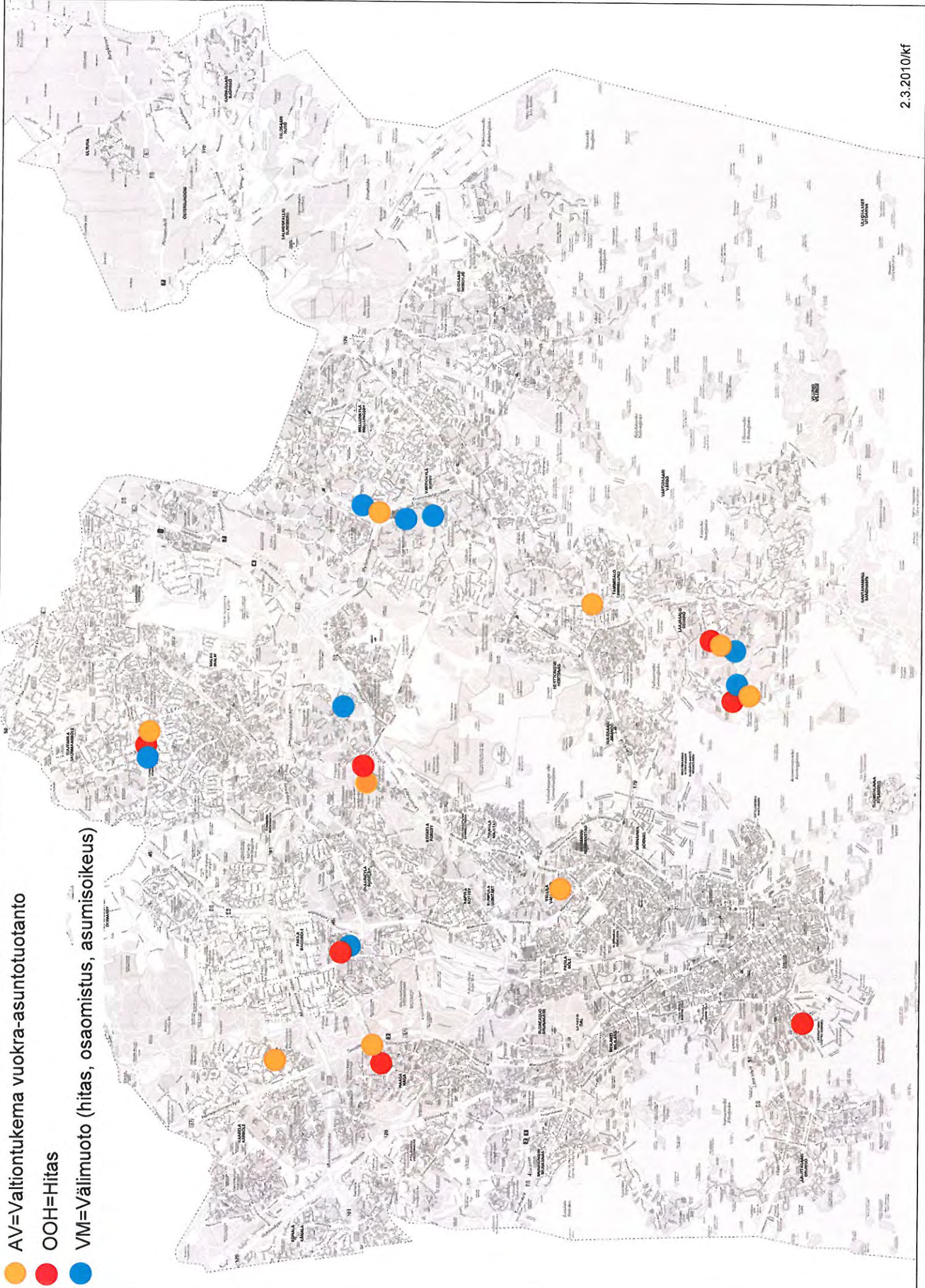
Rakentamisen energiatehokkuutta koskevia normeja on tarkoitus kiristää entisestään vuoden 2012 alussa nykyisestä tasosta noin 20 %:la. Tällöin on oletettavaa, että kaikki tai ainakin lähes kaikki (vähimmäis)normien mukaisesti toteutetut rakennukset täyttävät A – energiatehokkuusluokan vaatimukset. Näin ollen mainitulla rakennusten energiatehokkuutta koskevalla varausehdolla on merkitystä erityisesti niiden tonttien rakentamiselle, jotka saadaan rakennuslupavaiheeseen vuosien 2010 ja 2011 aikana. Varausehdoissa asetettu energiatehokkuusvaatimus saatata vaikuttaa jonkin verran rakentamisen kustannuksiin, mutta lisäkustannusten voidaan arvioida olevan varsin maltillisia. Esimerkiksi Suomessa toteutetuissa passiivikerrostalokohteissa lisäkustannusten on arvioitu olevan noin 2-5 %. Rakennuskustannusten lisäystä kompensoi ainakin jonkin verran rakennuksen energiakulutuksen vähentymisestä saatavat säästöt.

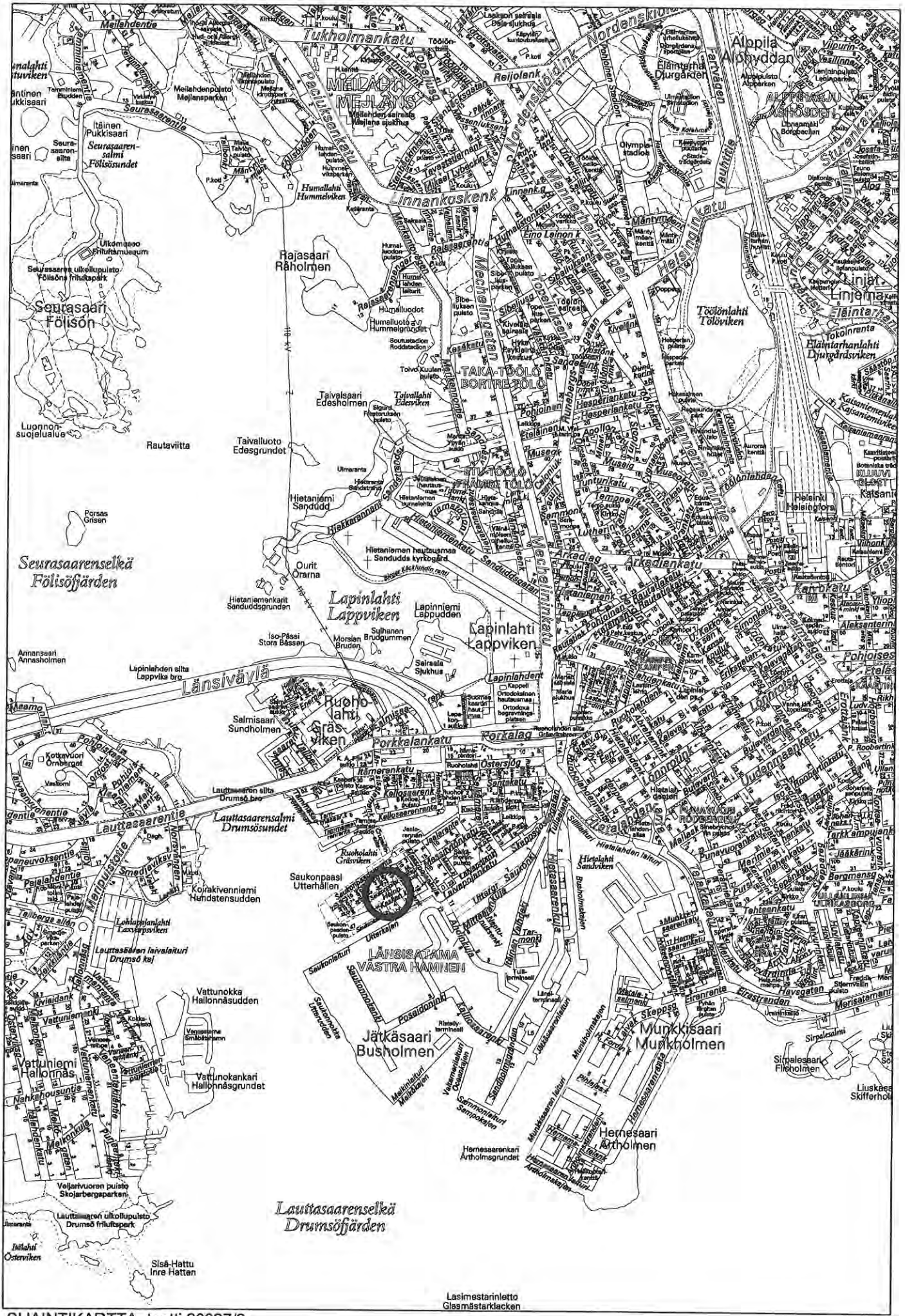
5. Asuntojen keskipinta-alan sääntely

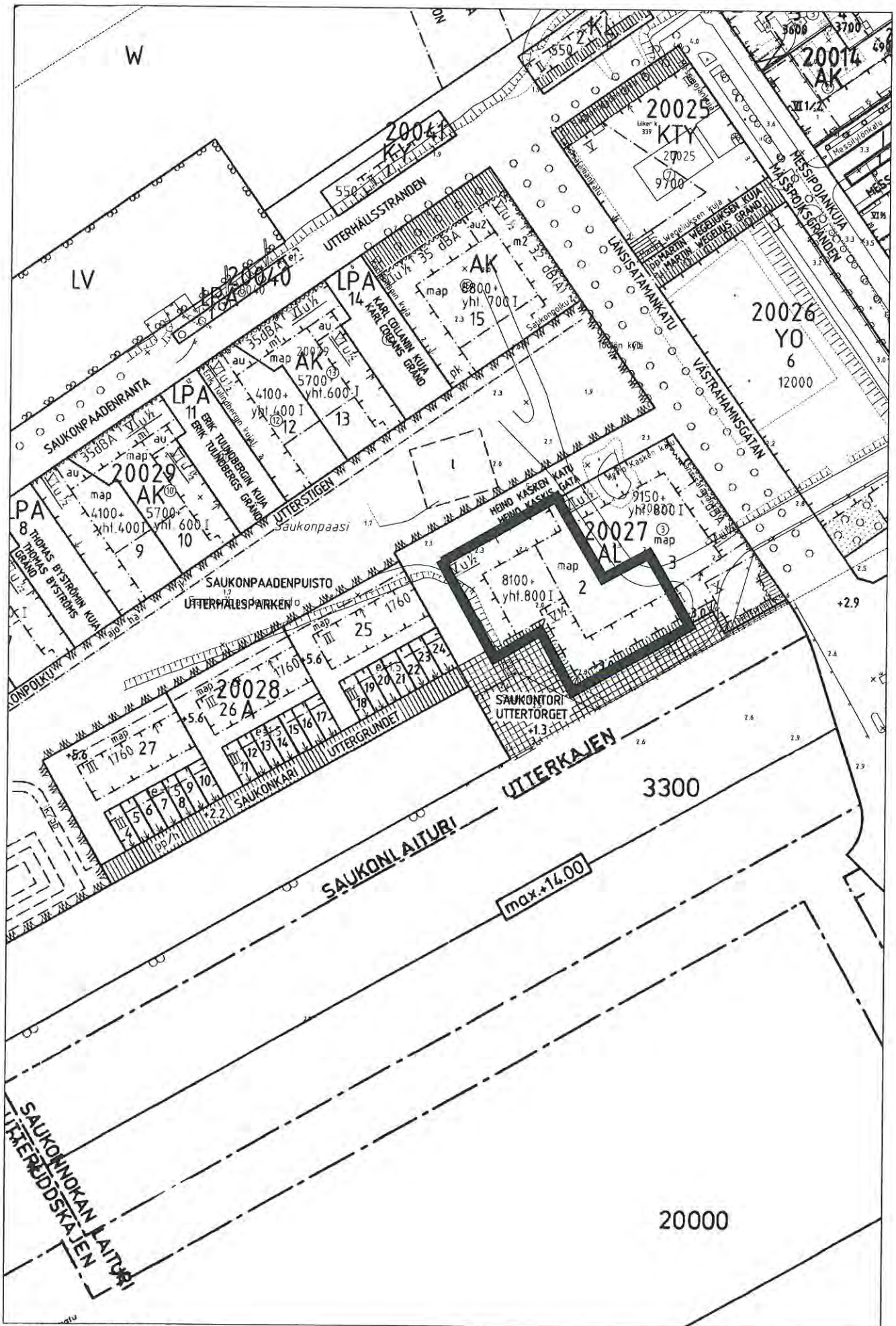
Varausehtojen mukaan omistusasuntotuotannossa edellytetään 75 m² asuntojen keskipinta-alaa. Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:la, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua. Näin ollen asuntojen keskipinta-alaksi tulisi vähintään 67,5 m². Vastaavaa joustomahdollisuutta on käytetty viimeaikoina varattaessa tontteja omistusasuntotuotantoon.

Kaupunginhallituksen päättämien linjausten mukaisesti asuntojen keskipinta-ala ei säädellä vuokra- eikä asumisoikeusasuntotuotannossa.

- AV=Valtiontukema vuokra-asuntotuotanto
- OOH=Hitas
- VM=Välimuoto (hitas, osaomistus, asumisoikeus)



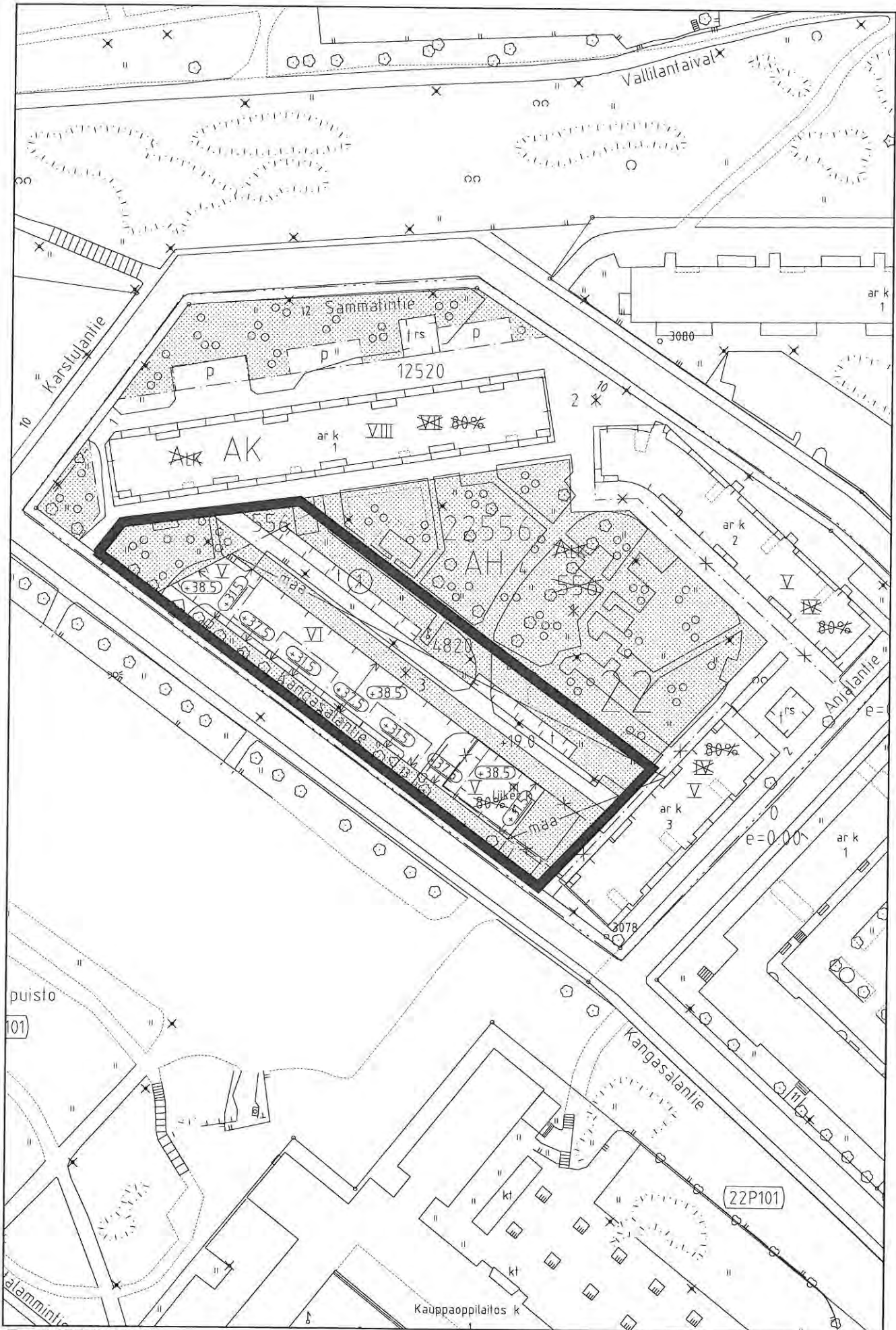




Tontti 20027/2 (OOH)



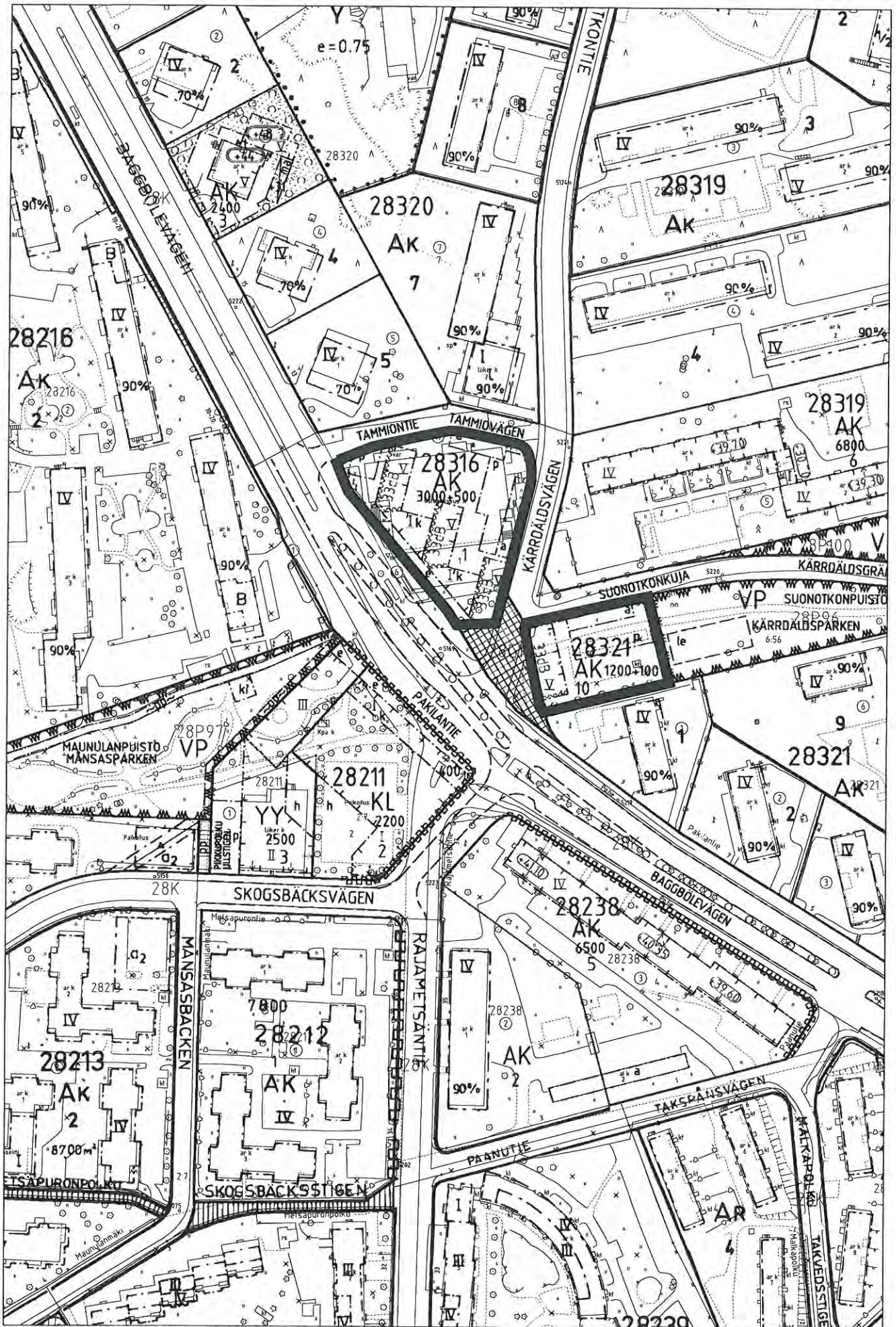
SIJAINTIKARTTA, tontti 22556/3



Tontti 22556/3 (AV)



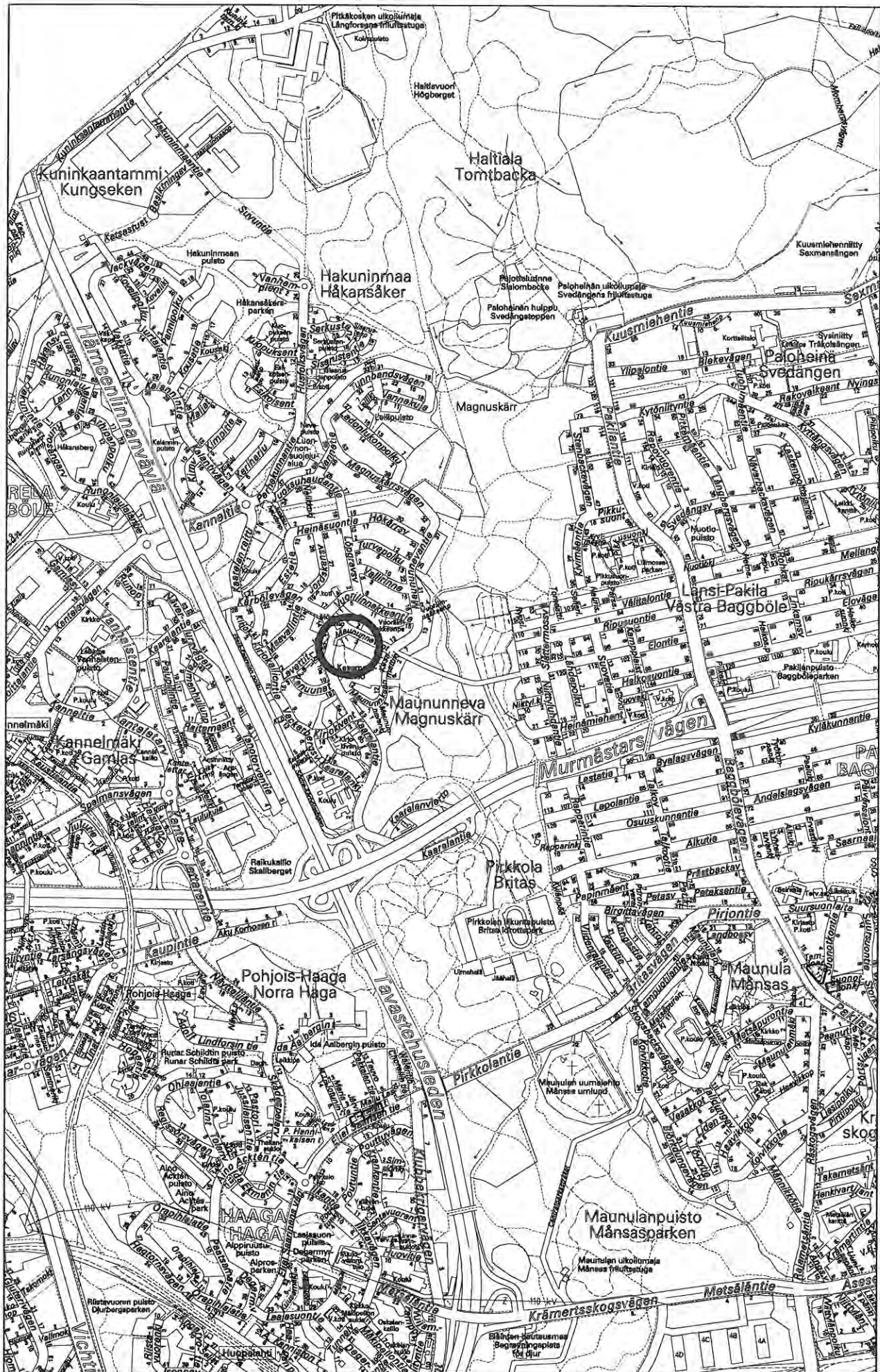
SIJAINTIKARTTA, tontit 28316/1 ja 28321/10



Tontti 28316/1 (OOH), tontti 28321/10 (VM)



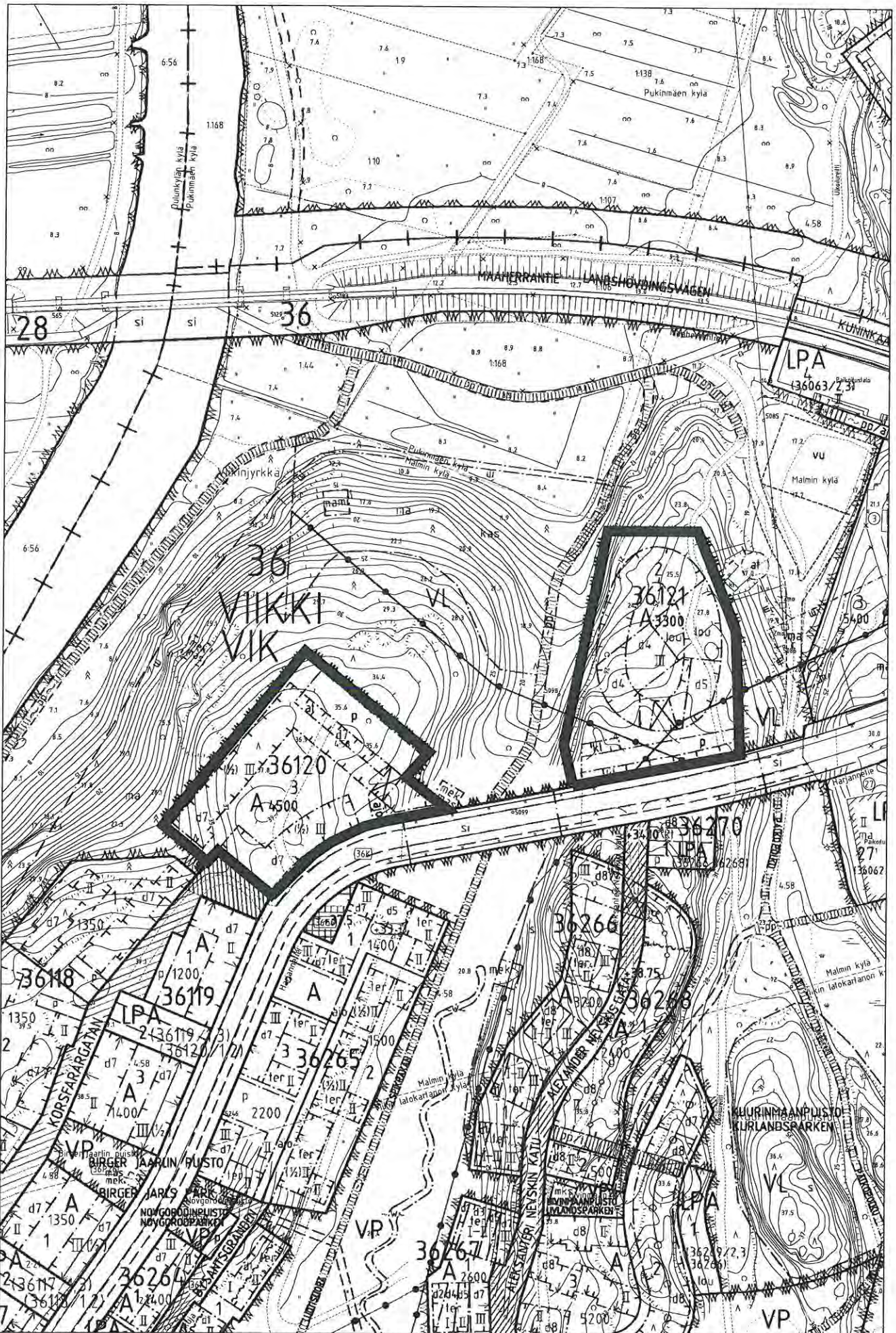
SIJAINTIKARTTA, tontti 29145/14 ja tontti 29145/19



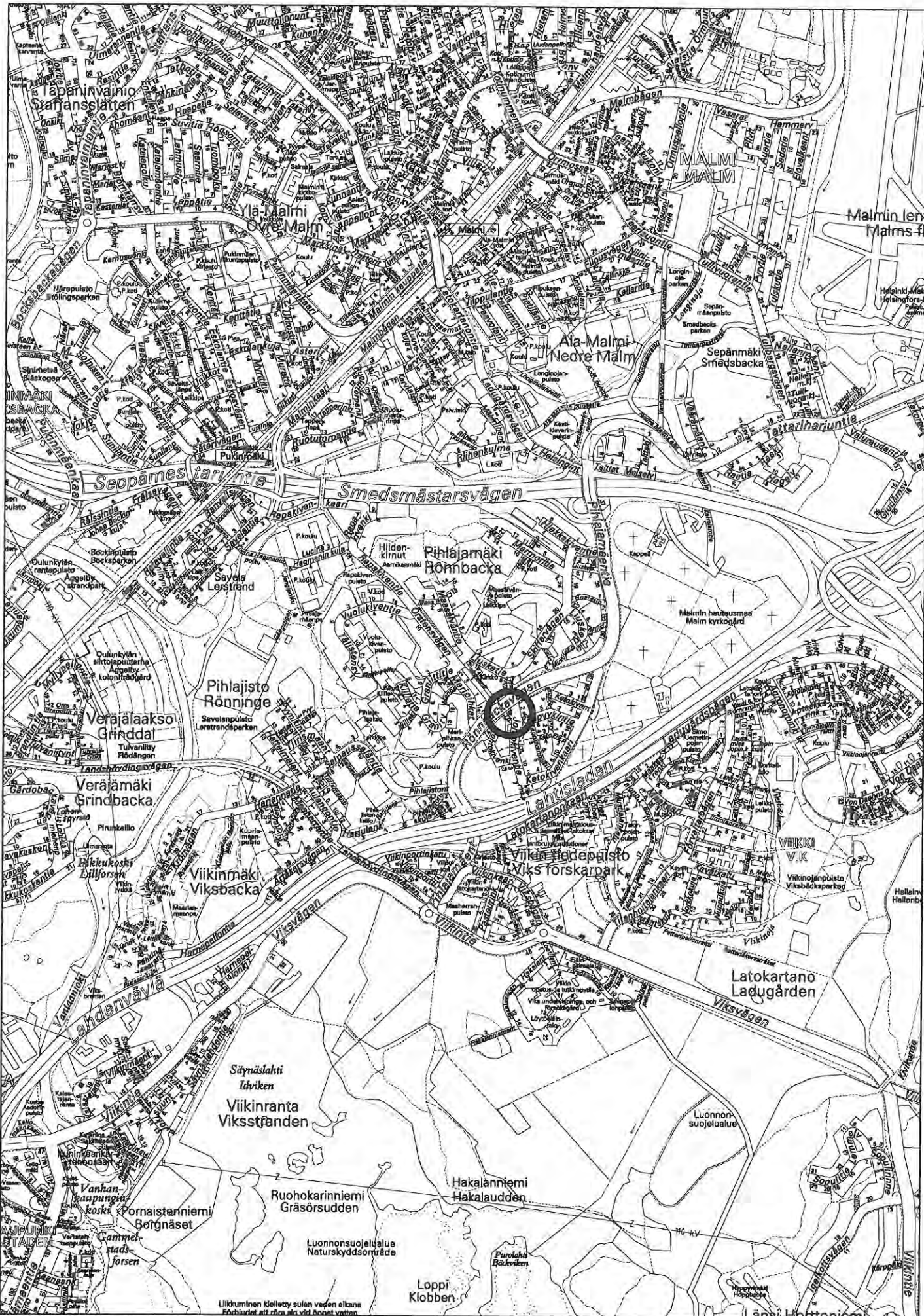
SIJAINTIKARTTA, tonitti 33037/3



SIJAINTIKARTTA, tontit 36120/3 ja 36121/2

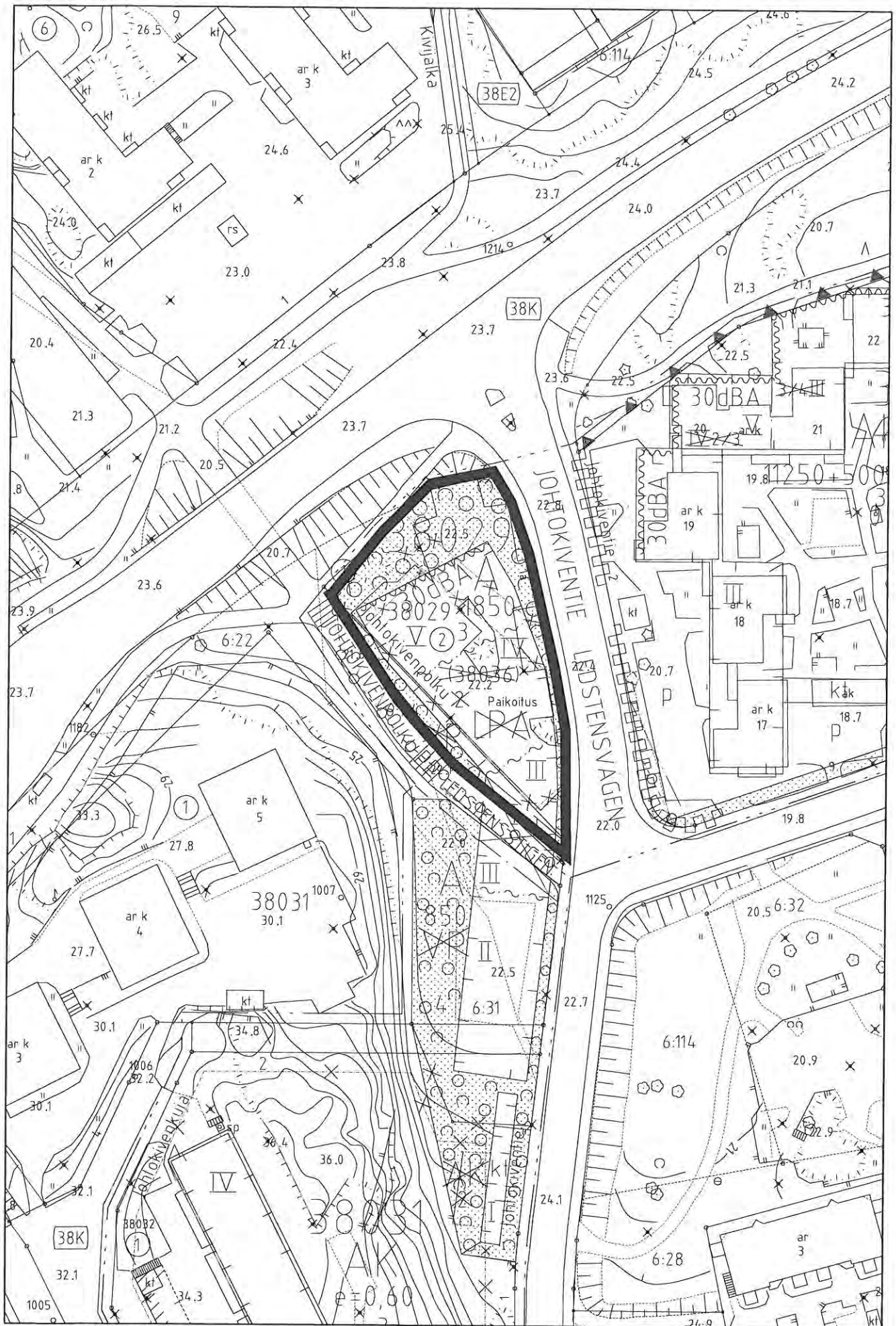


Tontti 36120/3 (AV), tontti 36121/2 (OOH)



Liknande karta tillgänglig på www.kommunens.se

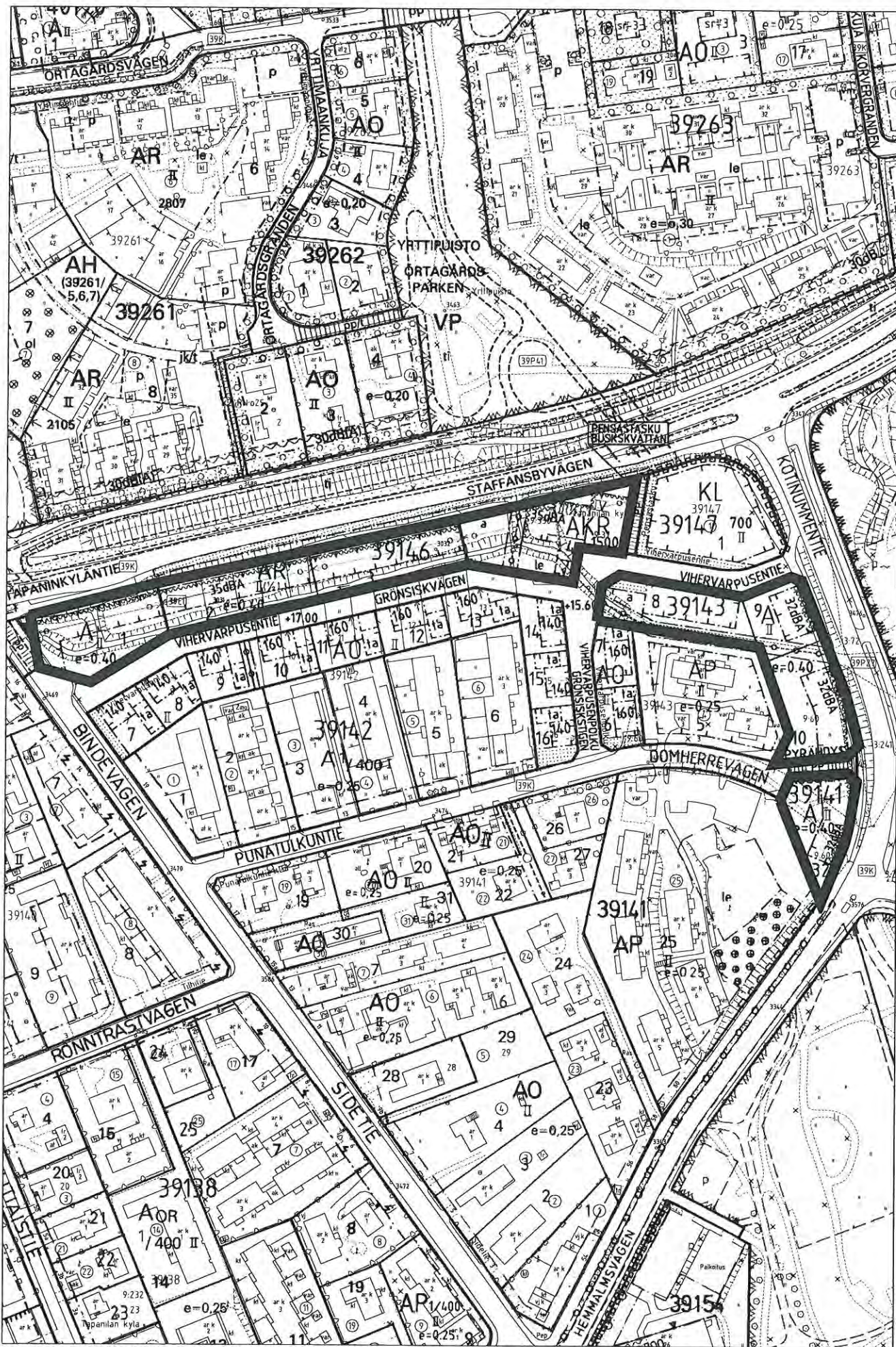
SIJAINTIKARTTA, tontti 38029/3



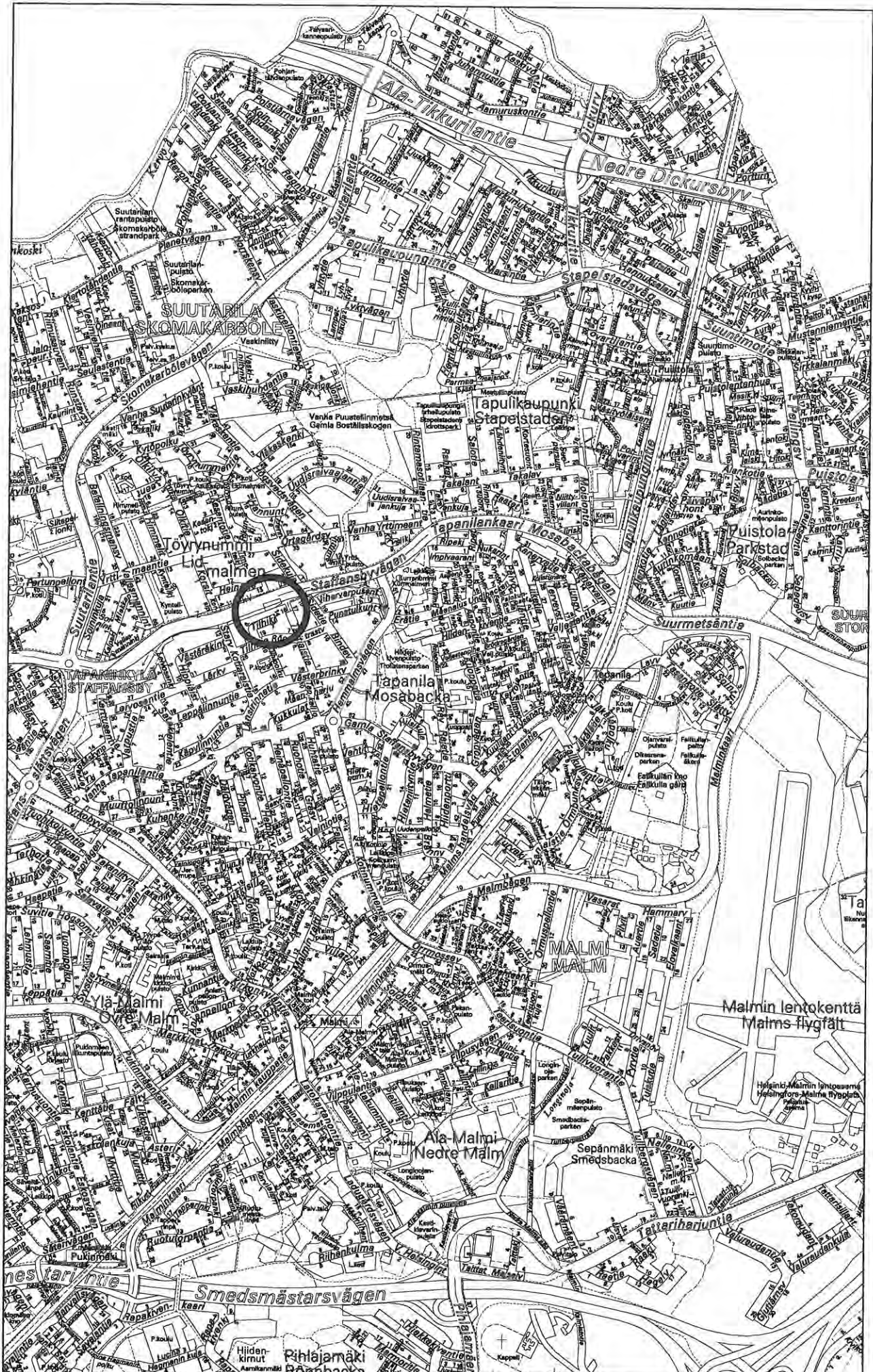
Tontti 38029/3 (VM)



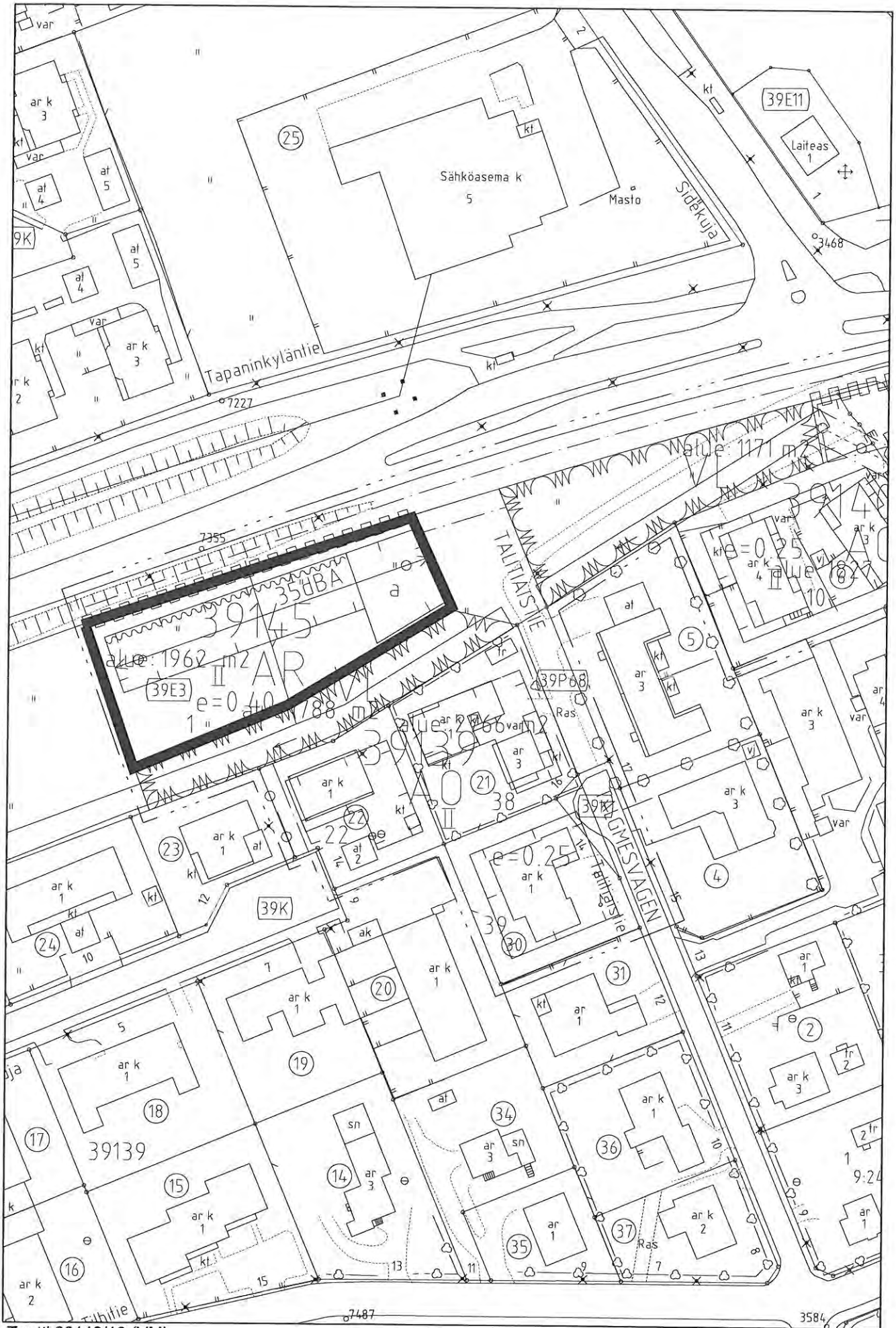
SIJAINTIKARTTA, tontit 39141/32, 39143/8-10, 39146/1-4



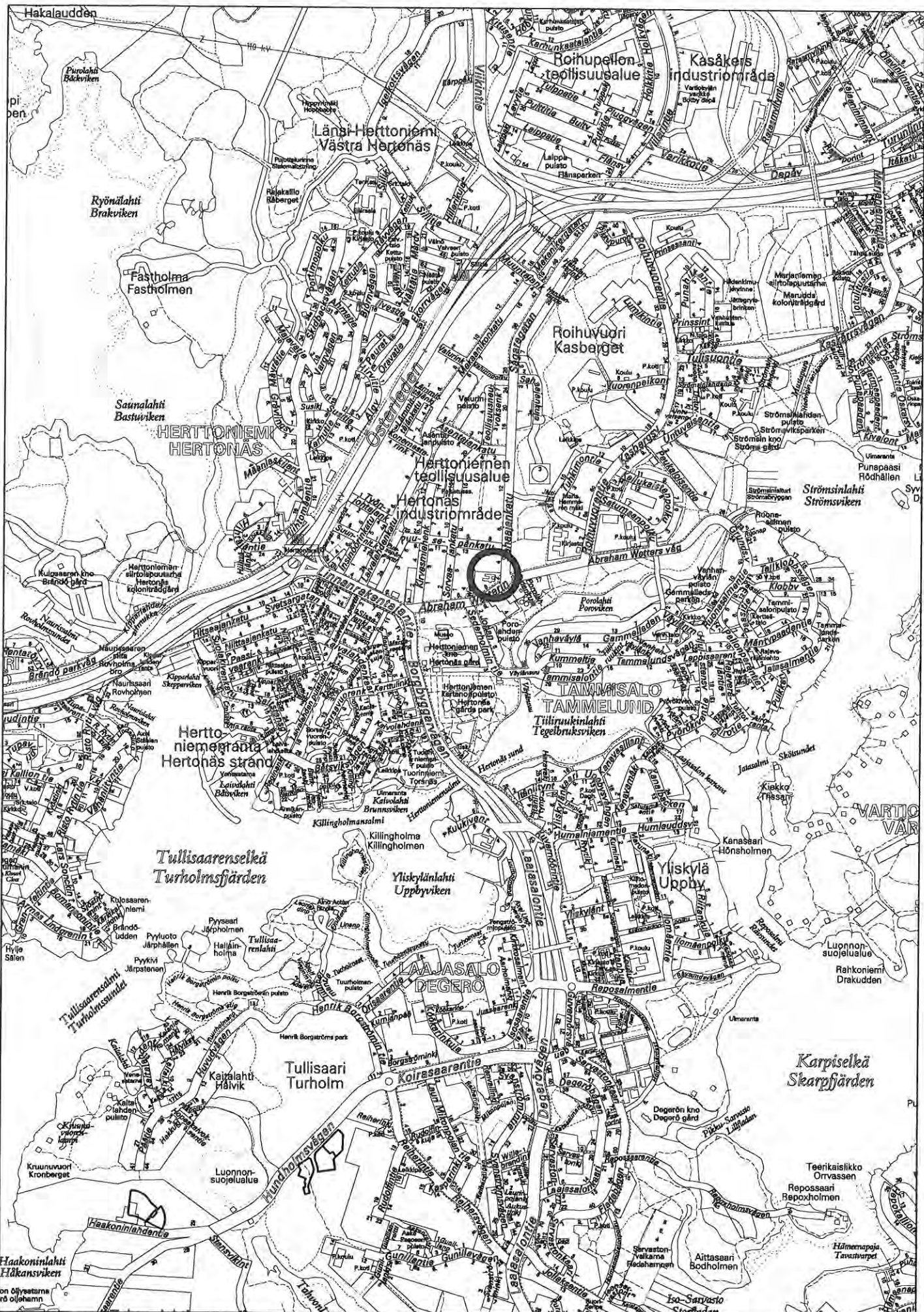
Tontti 39141/32 (OOH), 39143/8-10 (OOH), 39146/1-3 (OOH) ja 39146/4 (AV)



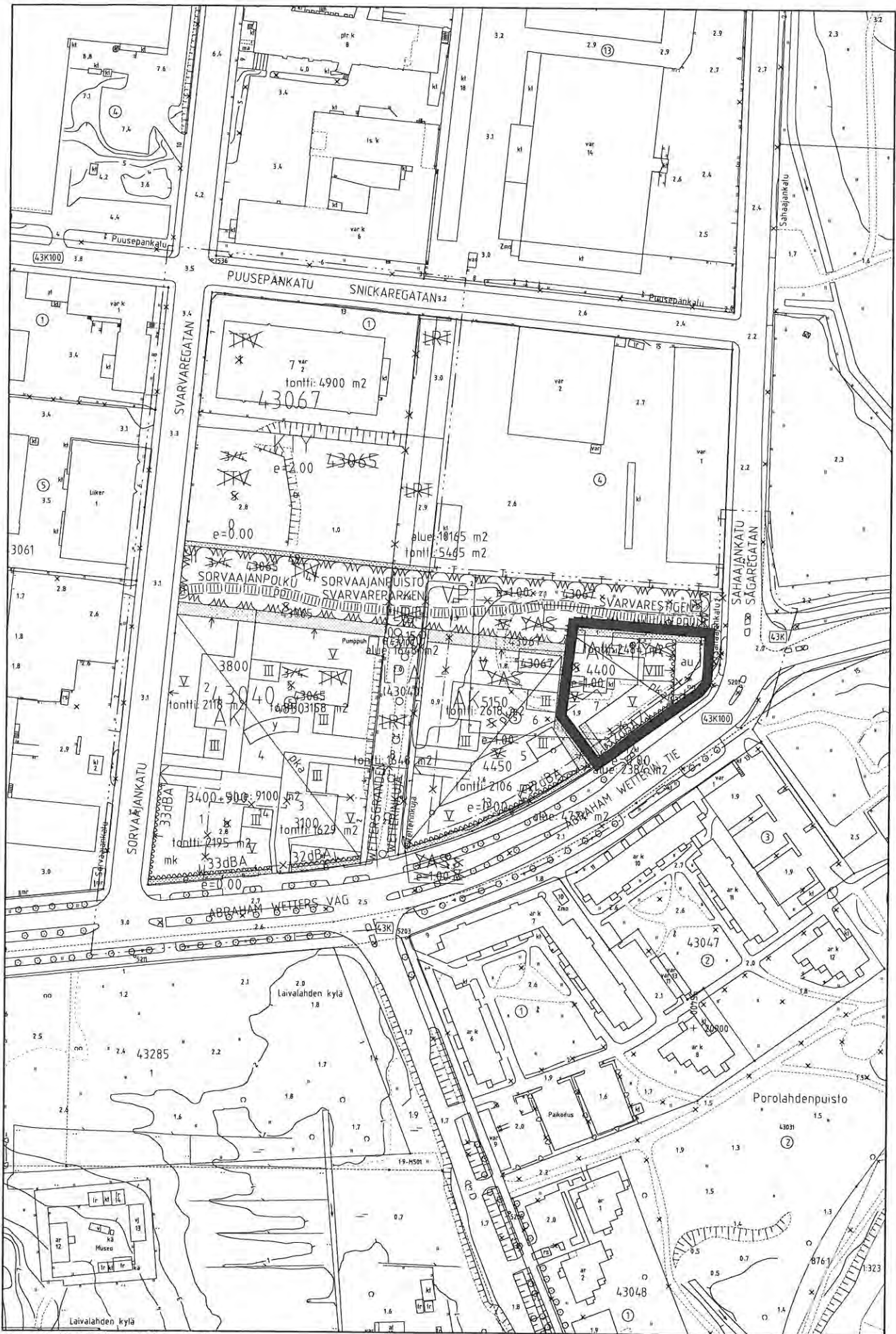
SIJAINTIKARTTA, tontti 39145/1



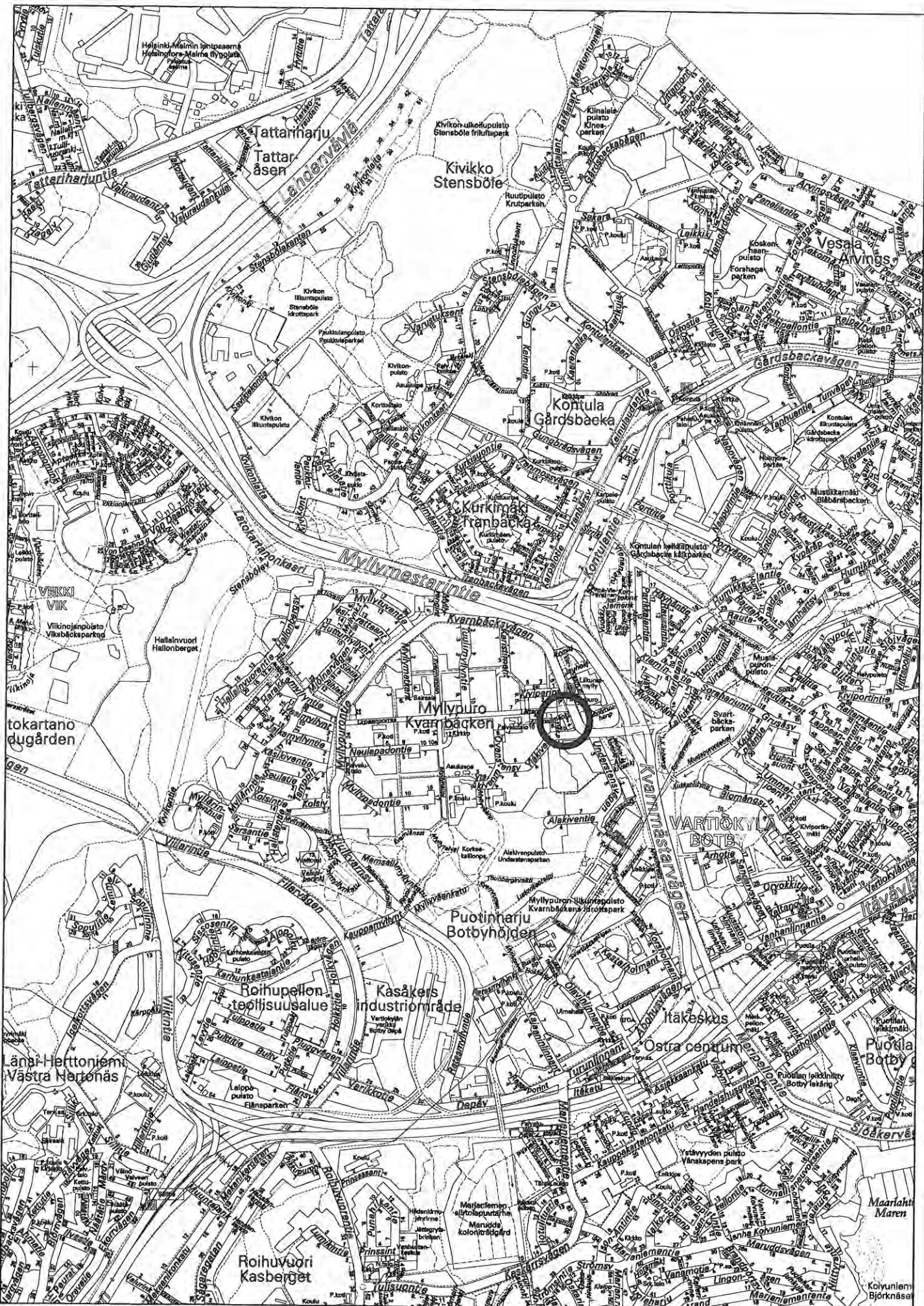
Tontti 39143/10 (VM)



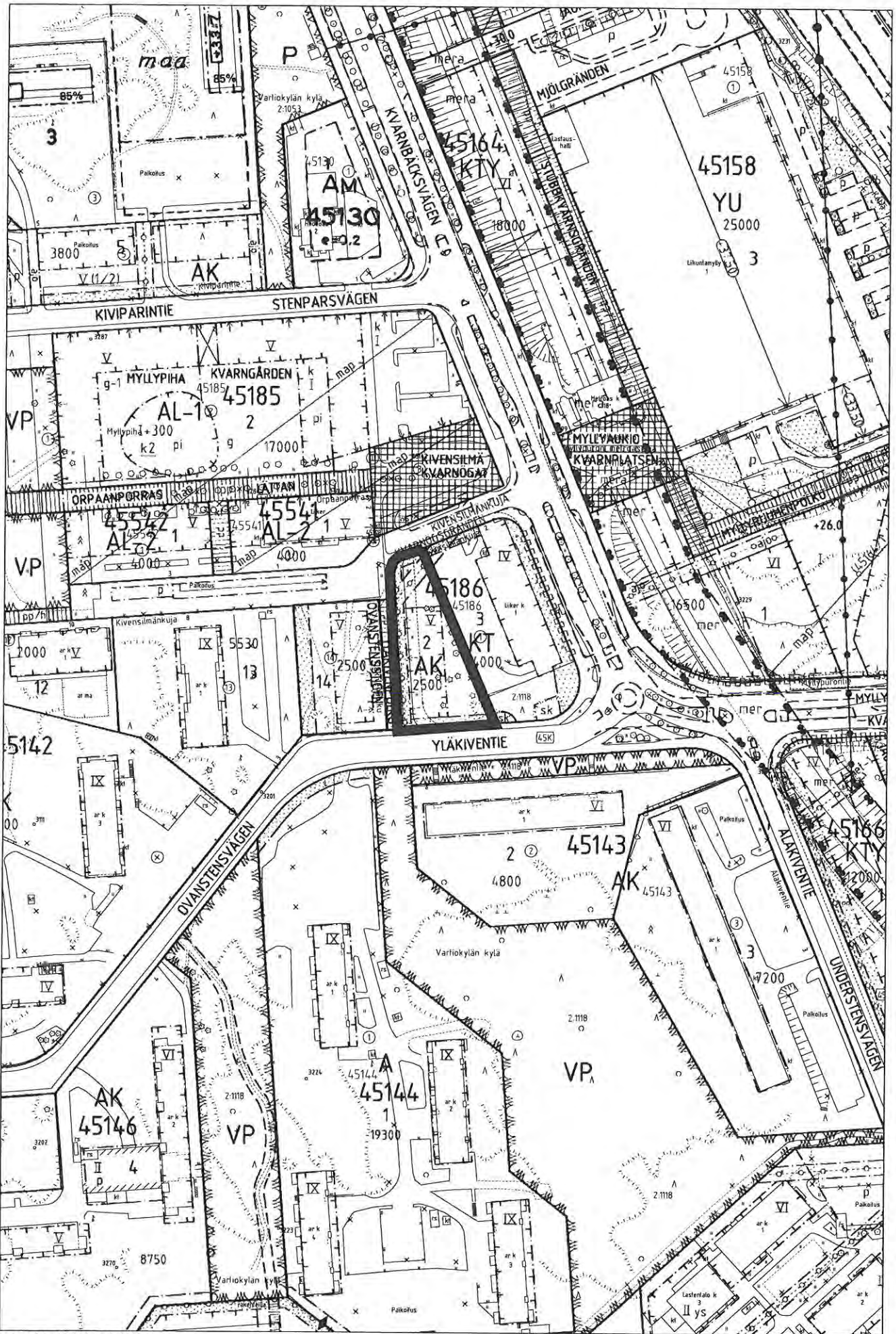
SIJAINTIKARTTA, tontti 43040/7



Tontti 43040/7 (AV/seniori)



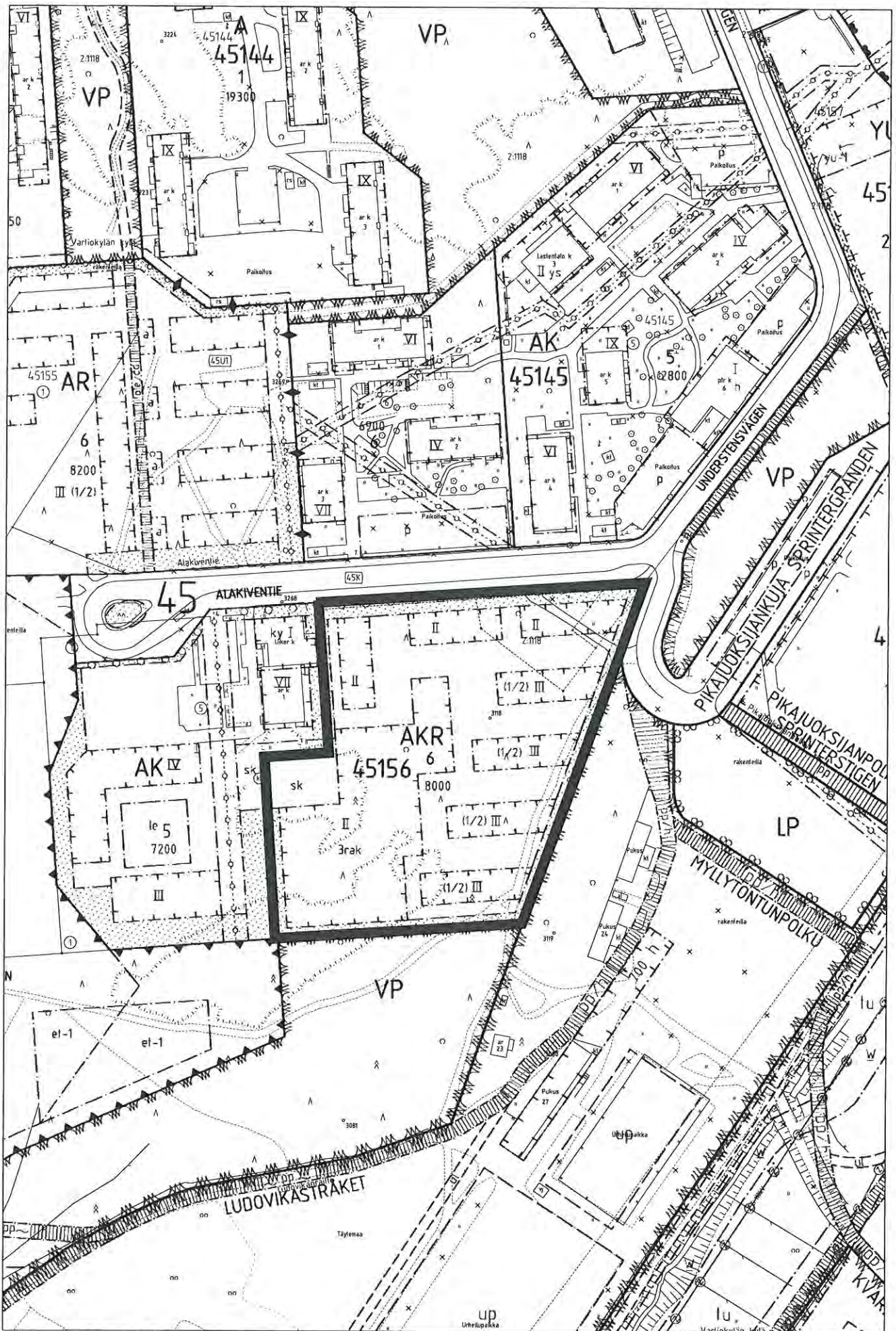
SIJAINTIKARTTA, tonnti 45186/2



Tontti 45186/2 (VM)



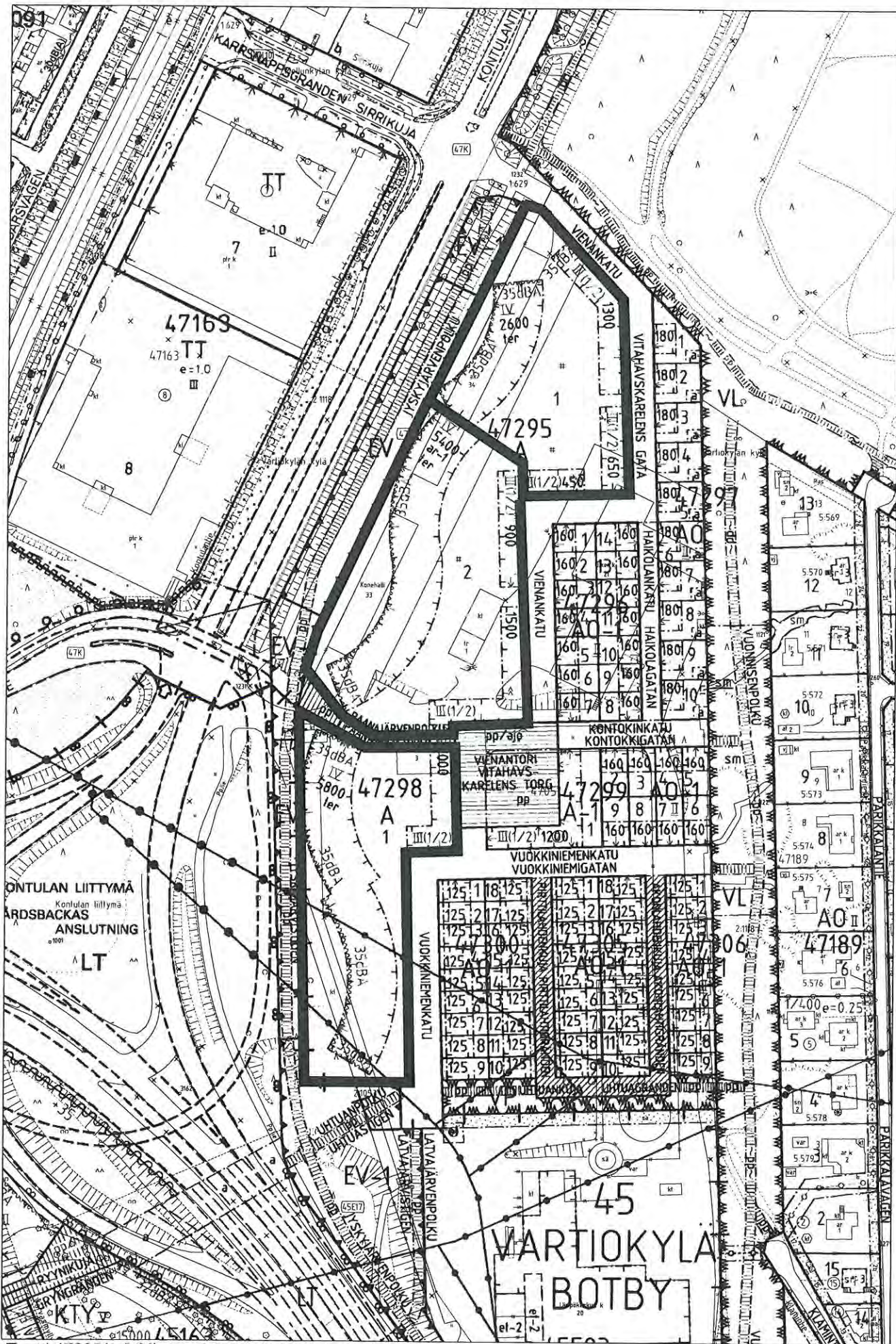
SIJAINTIKARTTA, tontti 45156/6



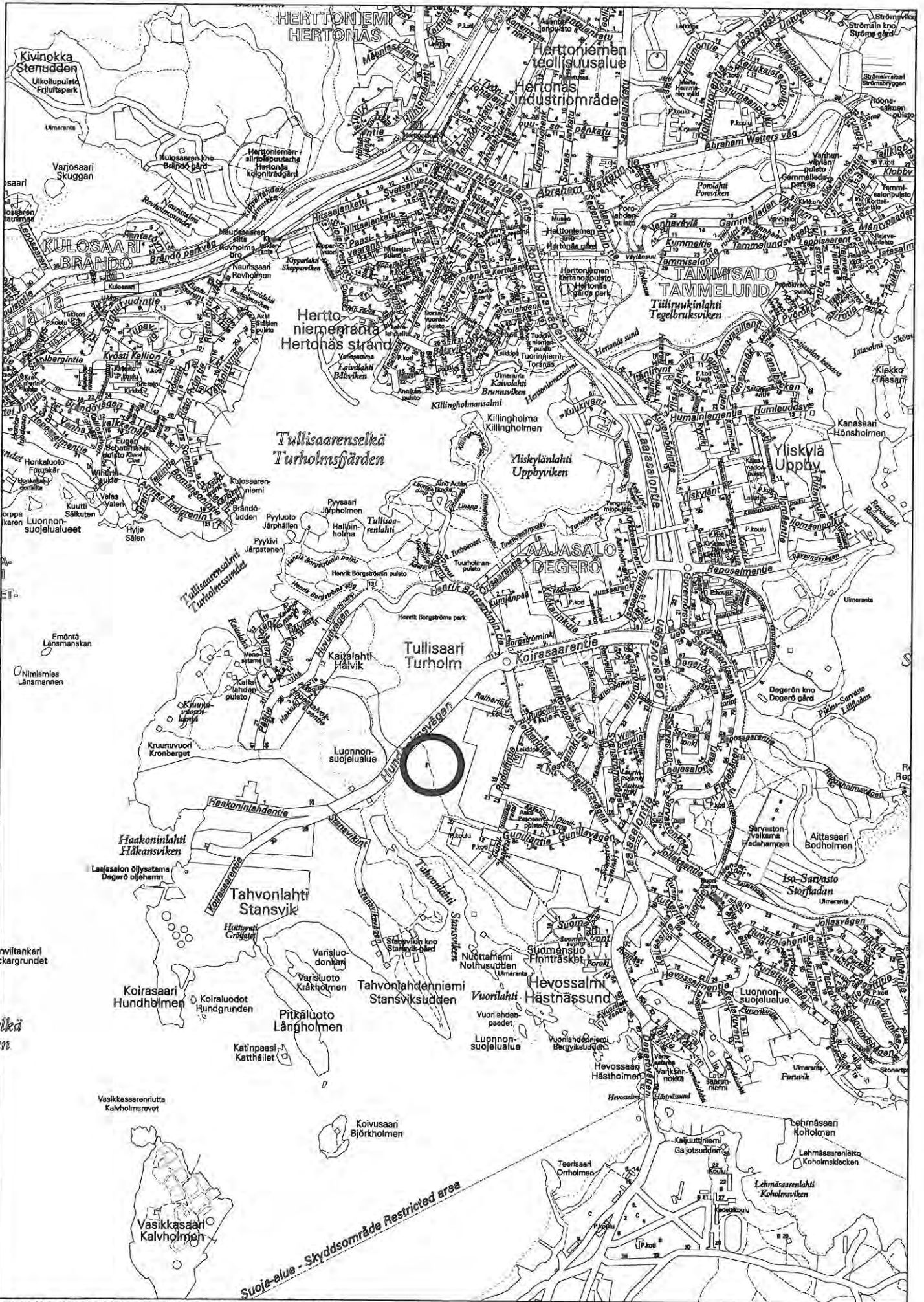
Tontti 45156/6 (VM)



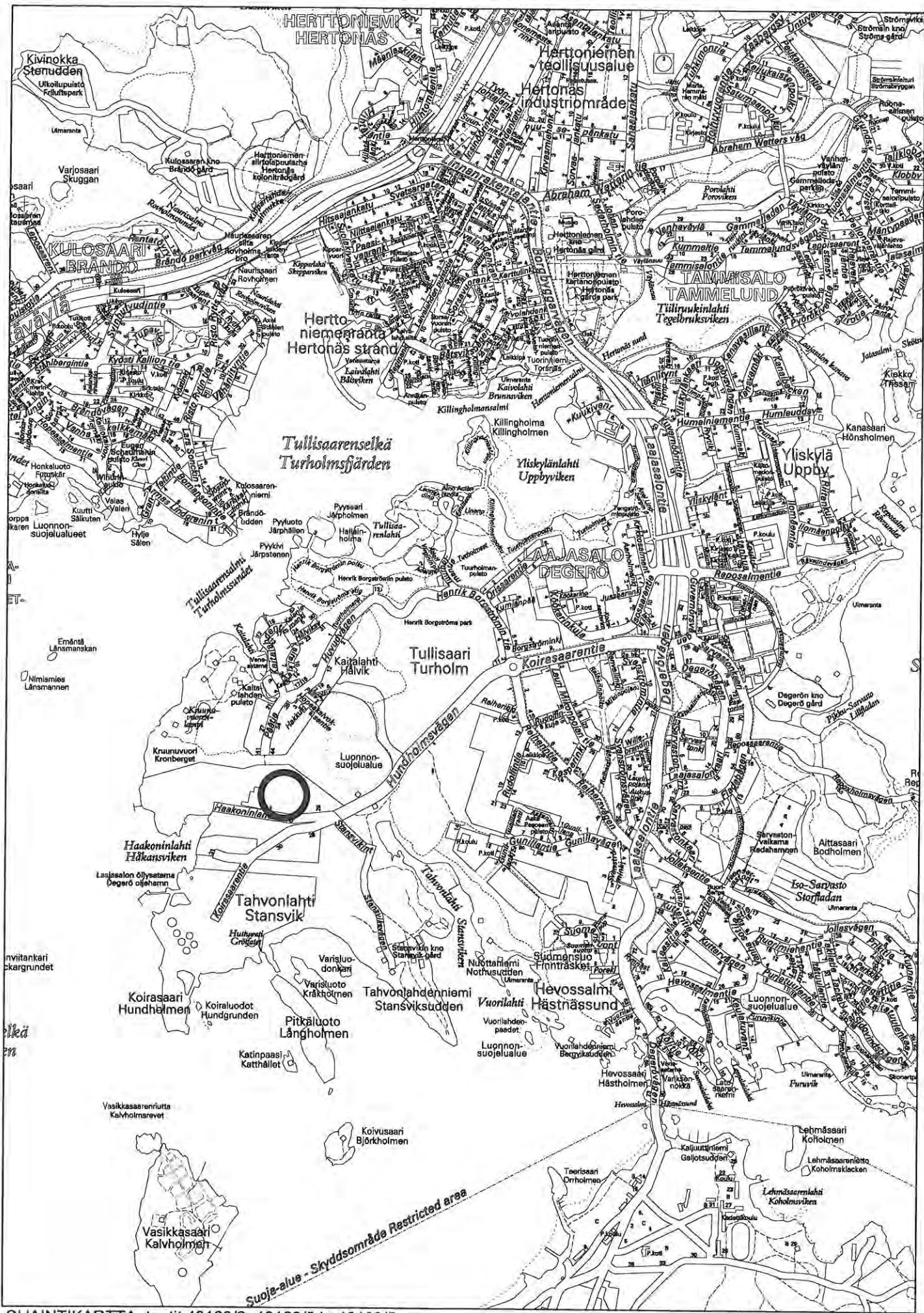
SIJAINTIKARTTA, tontit 47295/1, 47295/2 ja 47298/1



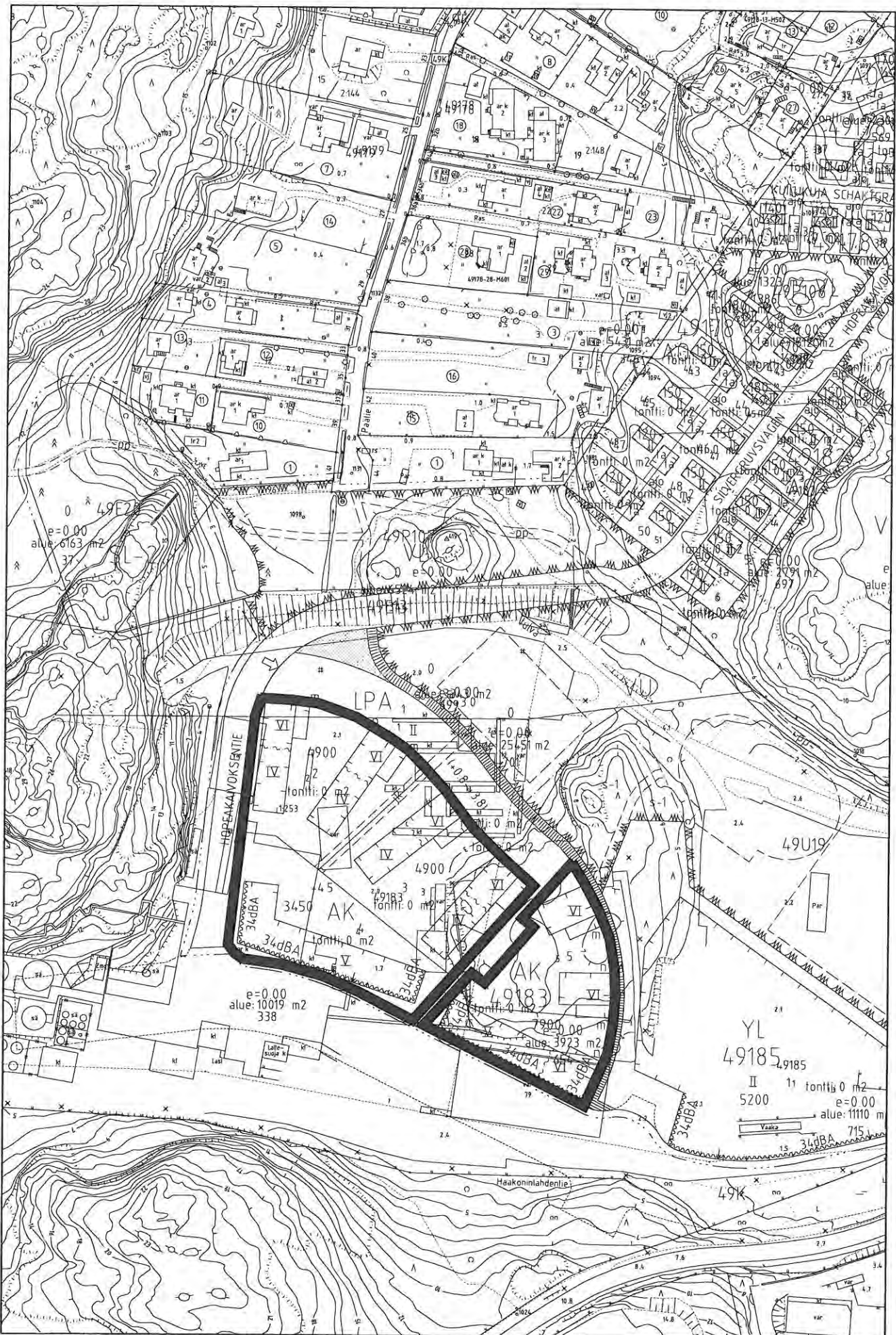
Tontti 47295/1 (VM), tontti 47295/2 (VM), tontti 47298/1 (AV)



SIJAINTIKARTTA, tontit 49046/1 ja 2, 49047/1

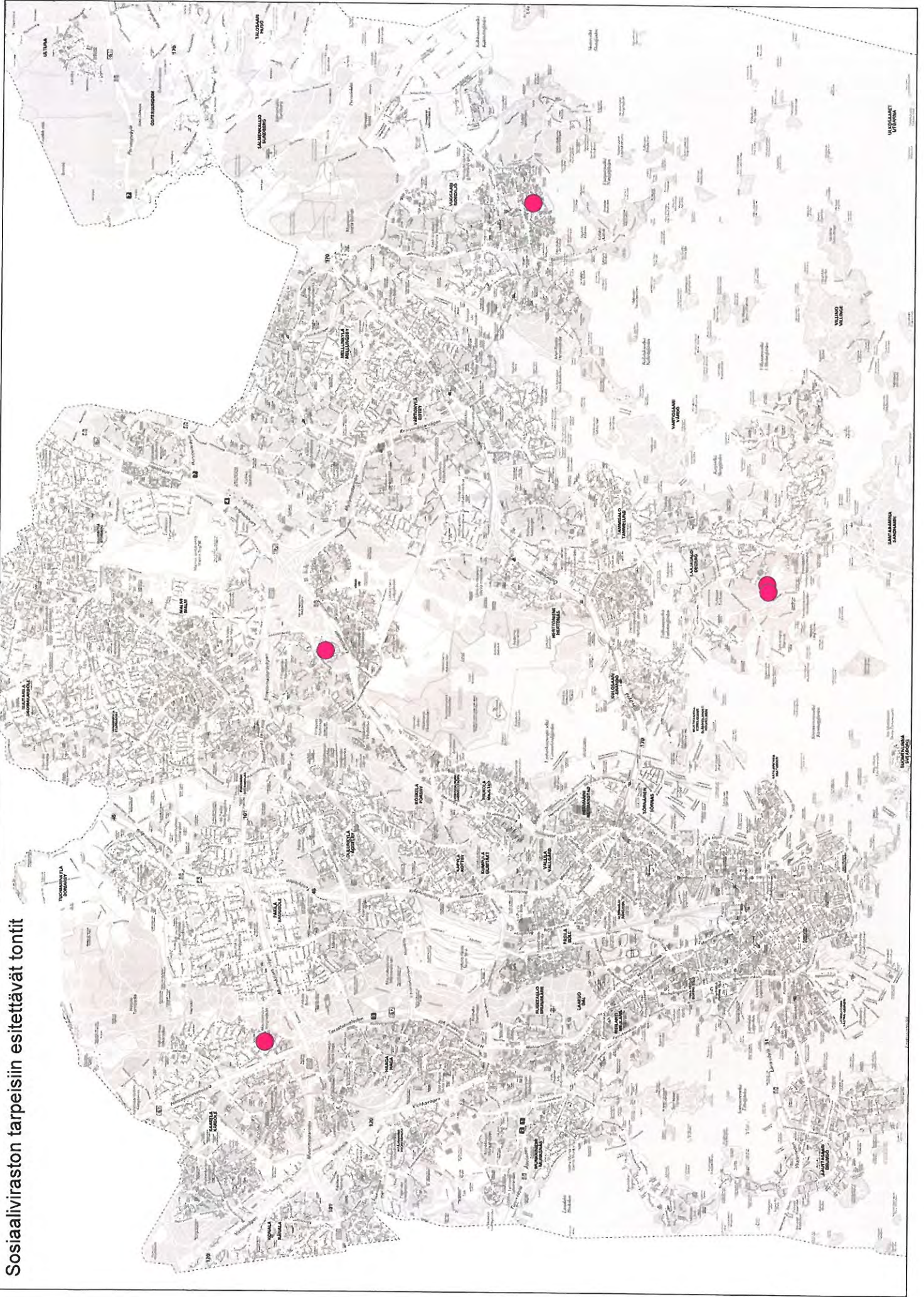


SIJAINTIKARTTA, tontit 49183/2, 49183/3 ja 49183/5



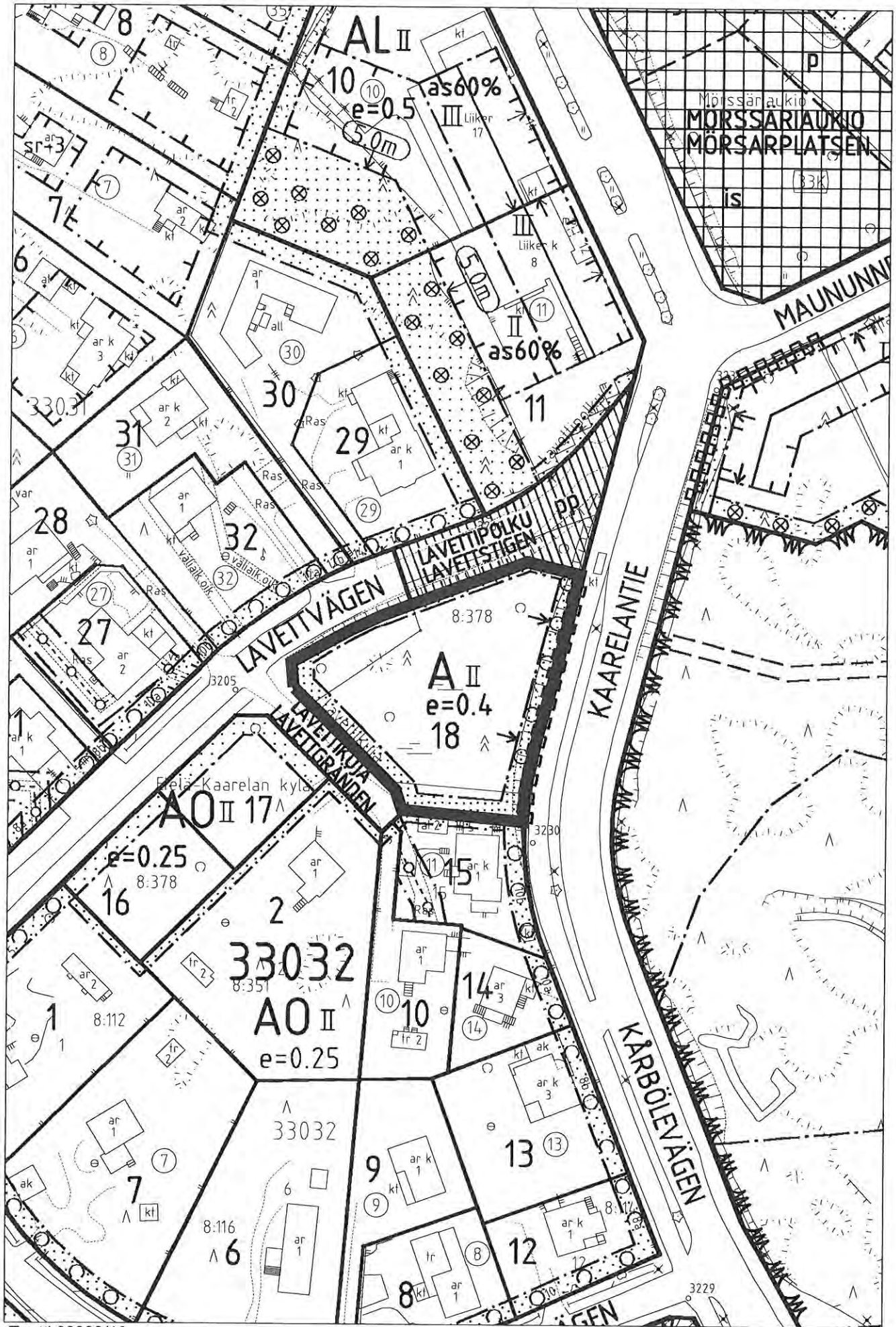
tontti 49183/2 (OOH), 49183/3 (OOH), 49183/4 (VM), 49183/5 (AV)

Sosiaaliviraston tarpeisiin esitettävät tontit

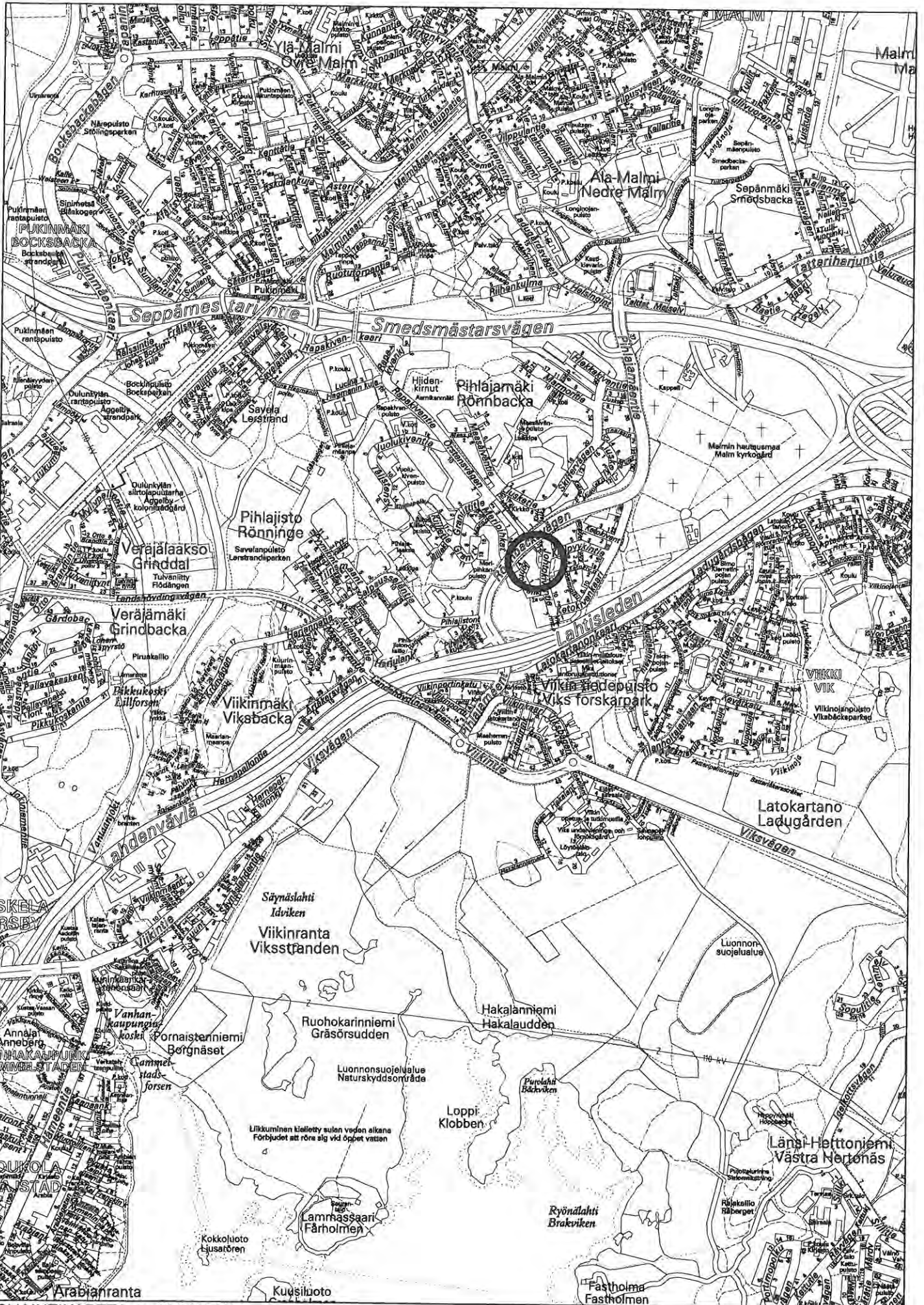


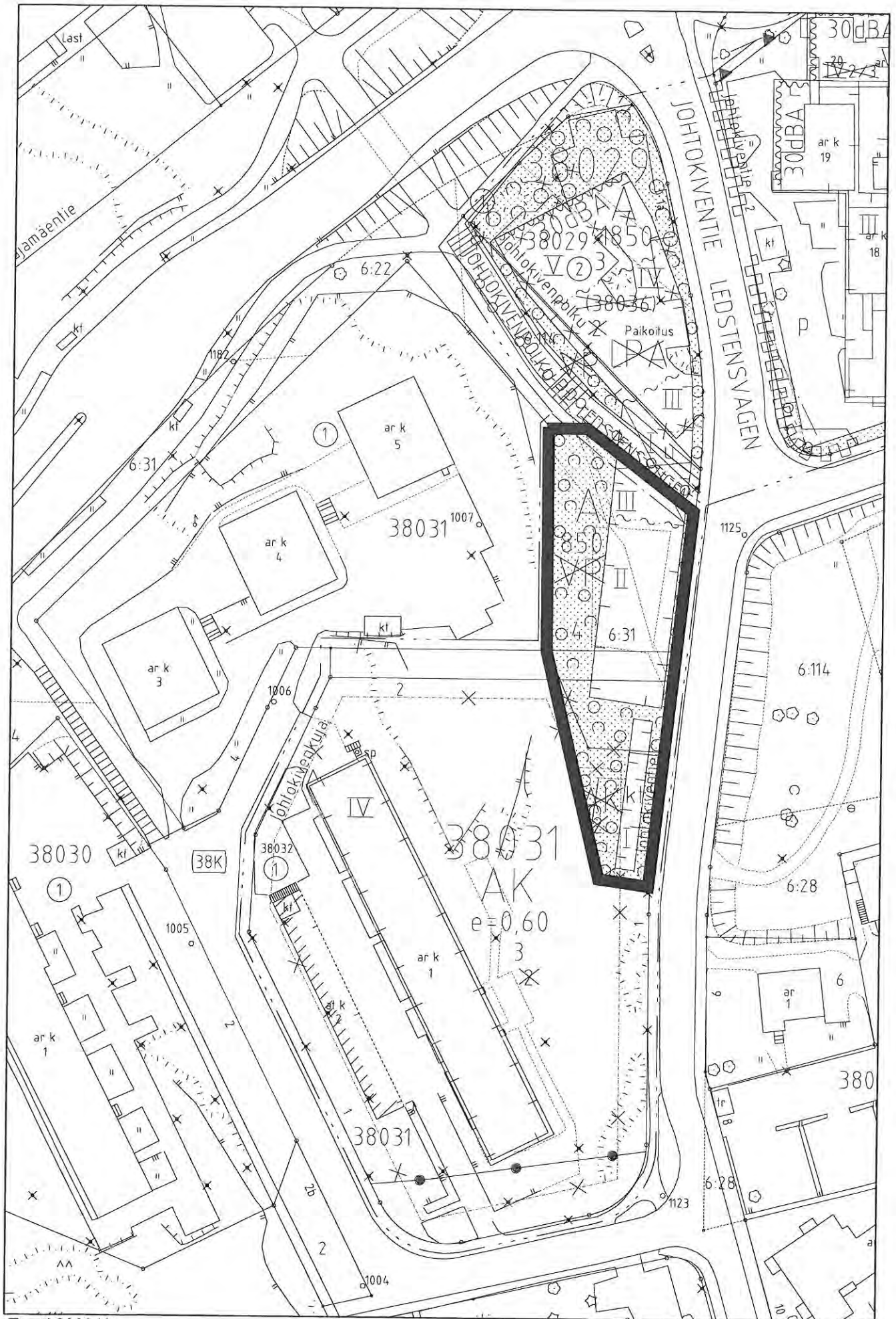


SIJAINKARTTA, tontti 33032/18

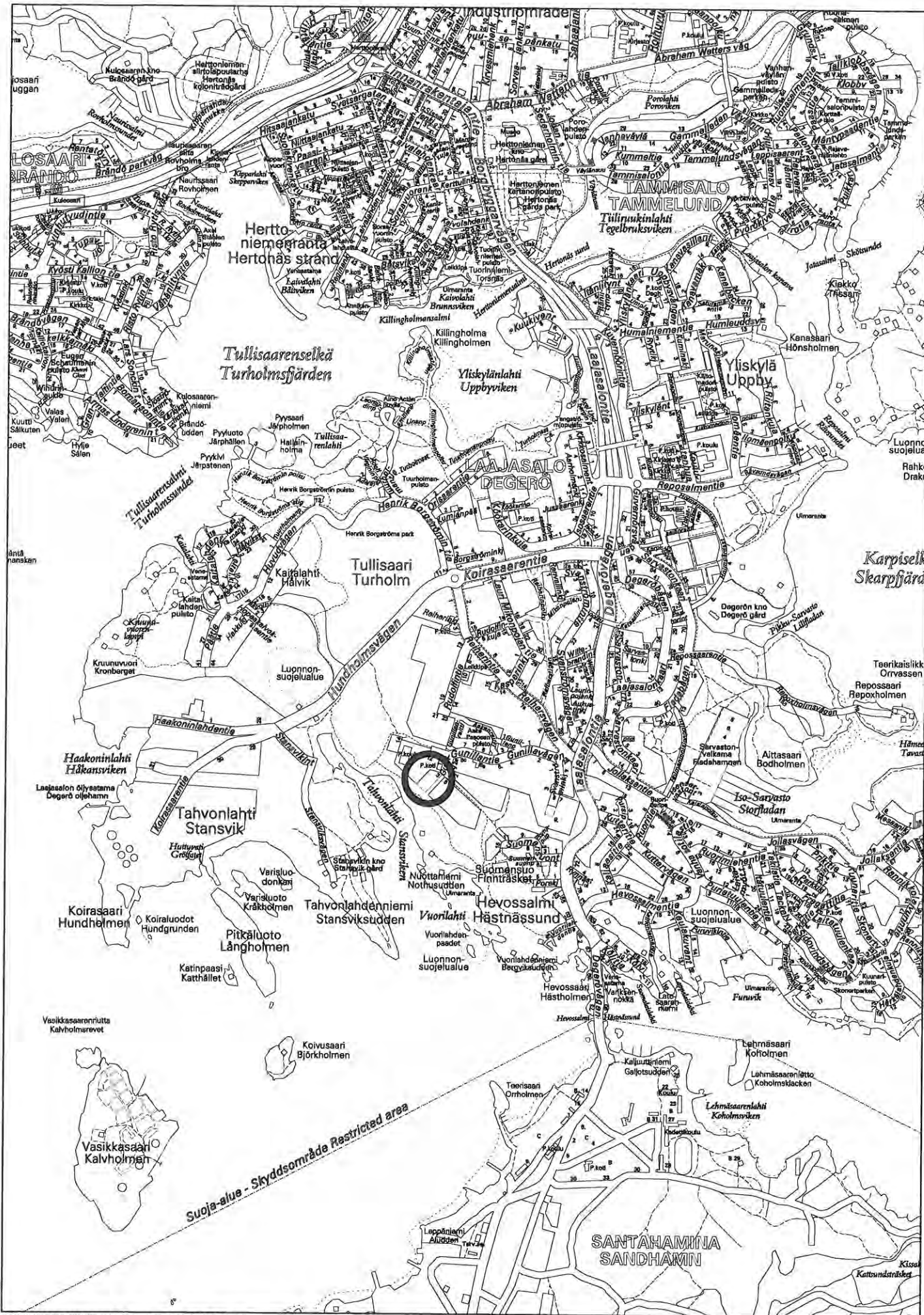


Tontti 33032/18

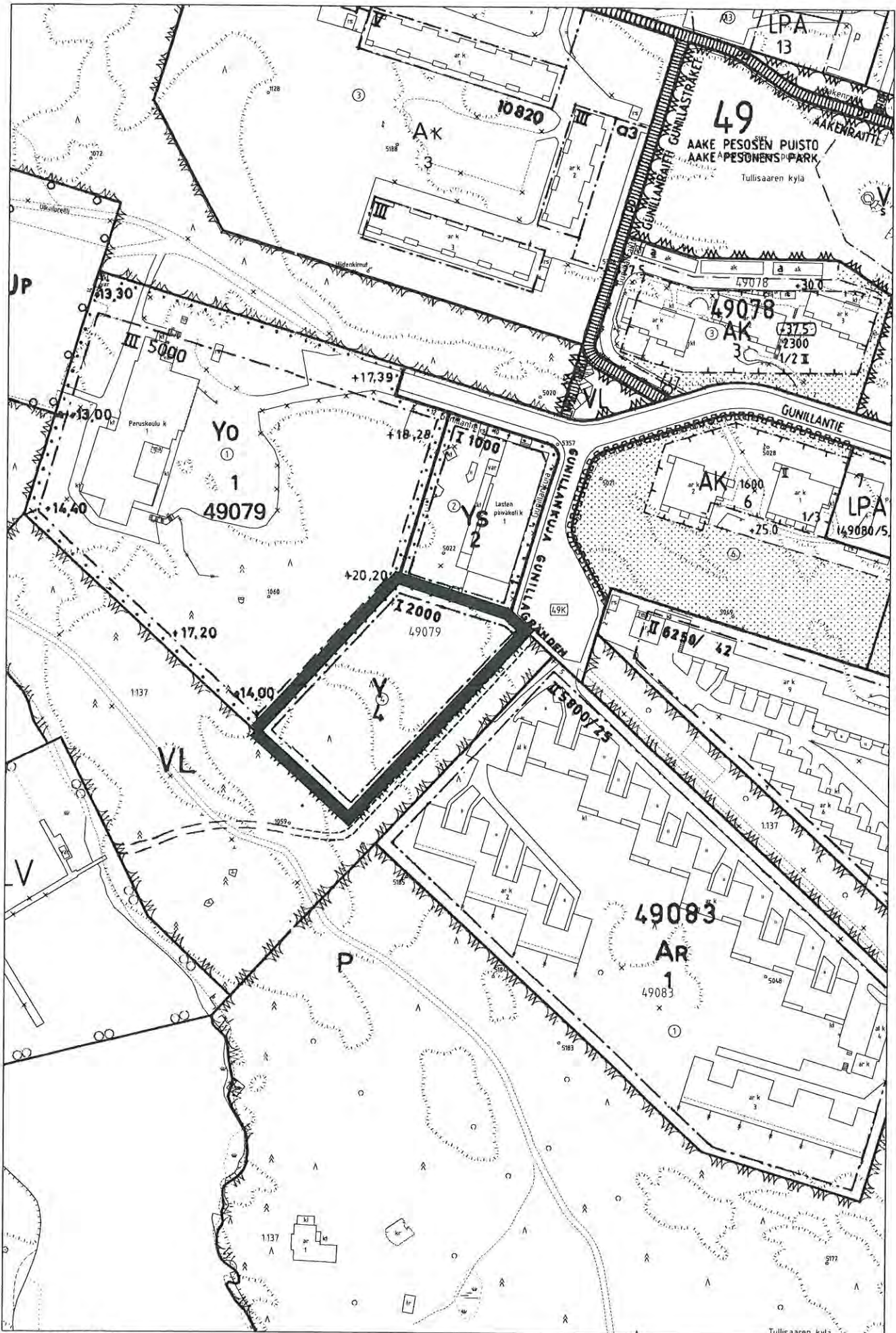




Tontti 38031/4

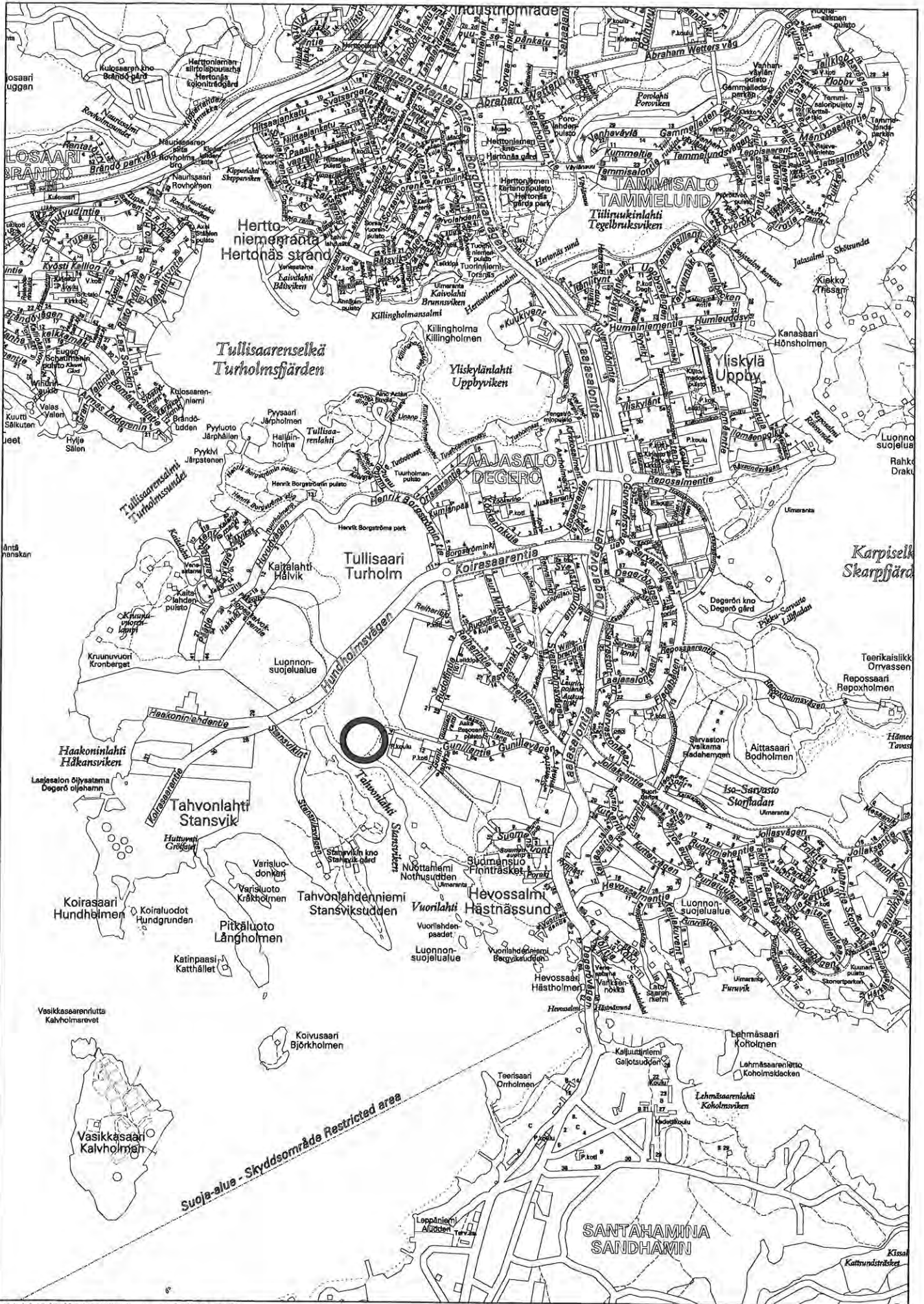


SIJAINTIKARTTA, tontti 49079/4

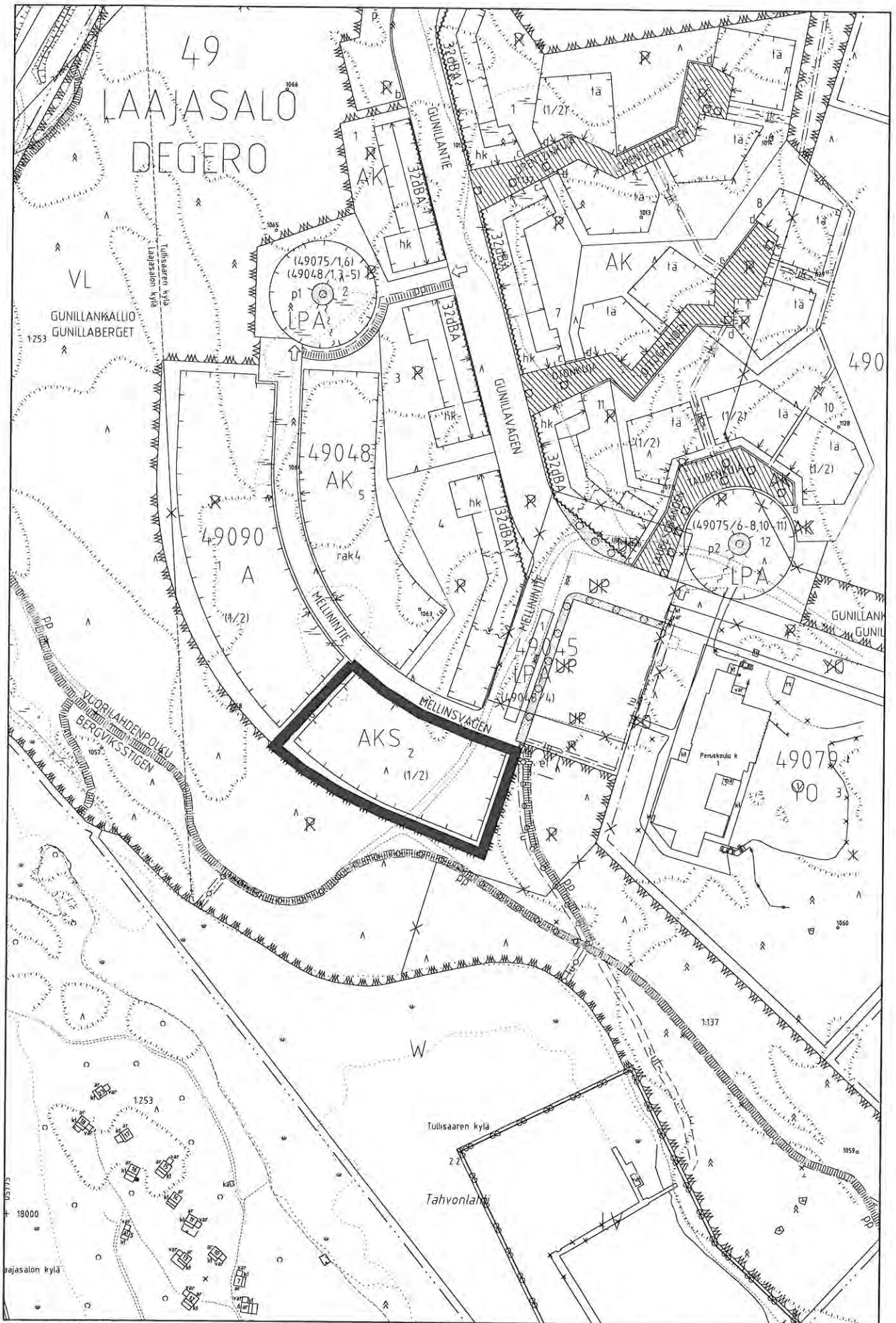


Tontti 49079/4

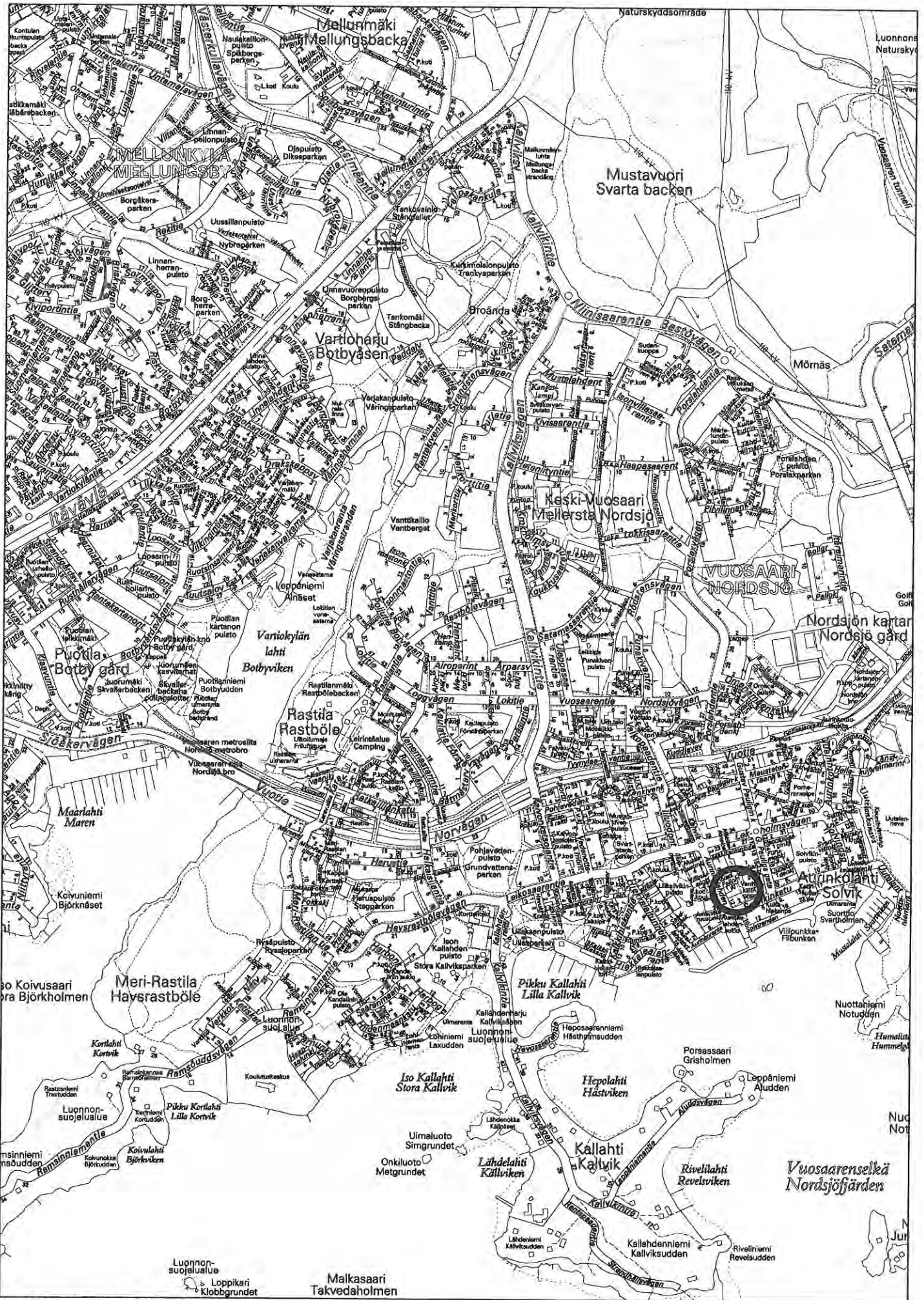
Tullisaaren kylä



SIJAINTIKARTTA, tontti 49090/2

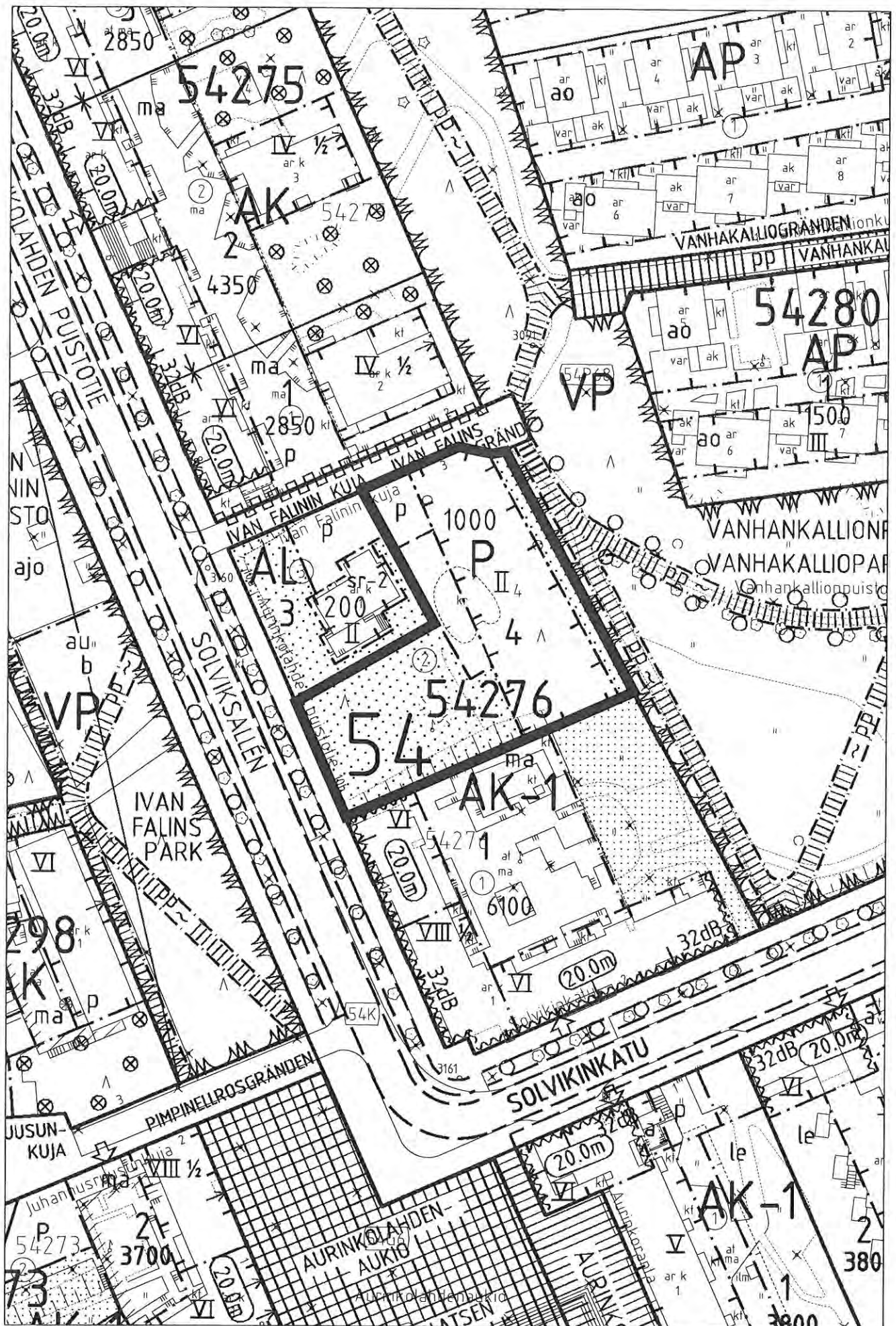


Tontti 49090/2



SIJAINTIKARTTA, tontti 54276/4

Malkasaari
Takvedaholmen



Tontti 54276/4

Havainnekuva kilpailuehdotus "Pyrstötähti"
Arkkitehtitoimisto Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy



Julkisivu kaakosta



Sisäpihan julkisivu

