



MUISTIO VUODEN 2009 LOPUSSA PÄÄTTYNEIDEN ASUNTOTONTTIEN VARAUSAIKOJEN JATKAMISESTA SEKÄ TONTTIEN VARAAMISESTA



Helsingin kaupungin
kiinteistövirasto
tonttiosasto

9.3.2010

SISÄLLYSLUETTELO

1. Muistion tarkoitus	2
2. Yhteenveto esityksestä	2
3. Varausajat ovat hyvin lyhyitä	3
4. Vuokrattujen tonttien varauksia ei yleensä ole tarpeen jatkaa	3
5. Lautakunta voi päättää yhden vuoden jatkoajasta	4
6. Varausaikoja jatketaan nyt melko myöhään	4
7. Varaukset alueittain	5
7.1 Kampin Leppäsuu	5
7.2 Arabianranta	6
7.3 Oulunkylä	7
7.4 Pohjois-Haaga	7
7.5 Viikinmäki	7
7.6 Viikin Tiedepuisto	8
7.7 Malmin Ormuspelto	8
7.8 Malmin Ruotutorppa	9
7.9 Tapaninvainio	10
7.10 Suurmetsän Alppikylä	10
7.11 Vartiokylä	12
7.12 Mellunmäen Fallpakka	12
7.13 Vuosaaren Rastila	12
7.14 Vuosaaren Kurkimoision alue	12
7.15 Vuosaaren Aurinkolahden Solvikinkatu	14
7.16 Vuosaaren Omenämäki	14
8. Osa varausajoista päättyy eikä niitä jatketa	15
9. Tontteja esitetään varattavaksi uudelleen	16
9.1 Uudelleen varattavat kohteet	16
9.2 Tontteja omatoimiseen rakentamiseen	17
10. Varauksia omatoimiseen rakentamiseen muilta alueilta	17
10.1 Omakotitontteja	17
10.2 Usean asunnon pientalotontteja	18
11. Yhteenveto varausaikojen jatkamisesta ja uusista varauksista	19
11.1 Varausaikojen jatkot ja lisävaraukset asuntoina	19
11.2 Varausaikojen jatkot ja lisävaraukset kerrosaloina	20
12. Päätösehdotus on esityslistalla	20

MUISTIO VUODEN 2009 LOPUSSA PÄÄTTYNEIDEN ASUNTOTONTTIEN VARAUSAIKOJEN JATKAMISESTA SEKÄ TONTTIEN VARAAMISESTA

1. Muistion tarkoitus

Kiinteistölautakunnassa käsitellään 9.3.2010 vuoden 2009 lopussa päättyneitä asuntotonttien varauksia. Koska varsinainen esityslistateksti on suppea, tässä muistiossa pyritään antamaan laajempaa taustatietoa hankkeista, joiden varausaikoja esitetään jatkettaviksi tai esitetään varausten toteamista päättyneiksi. Samassa yhteydessä tehdään esitykset kaupunginhallitukselle vapautuneiden tonttien varaamisesta uudelleen sekä tonttien varaamisesta omatoimiseen rakentamiseen.

Lisätietoja asiasta antaa tonttiasiamies Tuomas Kivelä, puhelin 310 36455, sähköposti: tuomas.kivela@hel.fi

2. Yhteenveto esityksestä

Päätösehdotuksessa varausaikaa esitetään lisää noin 990 asuntoa ja 79 000 kerrosneliometriä vastaaville tonteille. Tontteja esityksessä on yhteensä 35, joista kerrostalotontteja 24, rivitalotontteja 3 ja paritalo- ja omakotitontteja 8.

Kaupungin omalle asuntotuotantotoimikunnalle esitetään noin 350 asuntoa vastaavien tonttien varausten jatkamista. Tämä on 20 % kaikista jatkoista. Muut noin 640 asuntoa vastaavat jatkoesitykset jakaantuvat melko tasaisesti yhdeksälle muulle varaajalle.

Syynä varausaikojen jatkamiselle on yleensä se, ettei rakentamisen aloittaminen ole ollut vielä eri syistä ollut mahdollista. Aloituksia ovat jarruttaneet erityisesti omistusasuntojen markkinatilanne ja osan rakennuttajista luopuminen omistusasuntojen rakennuttamisesta.

Yhteensä 257 asuntoa ja noin 36 000 kerrosneliometriä vastaavien tonttien varausaikojen esitetään todettavan päättyneiksi eikä niitä jatketa.

Tonteille, joiden varausaikoja ei esitetä jatkettaviksi tai ovat jo aiemmin vapautuneet, esitetään tarjous- ja tontinluovutuskilpailuja sekä uutena toteutuskeinoina kevyempää ilmoittautumismenettelyä.

Varauksia esitetään nyt ja jo aiemmin vapautuneille tonteille Kampin Leppäsuon, Malmin Ormuspellon ja Ruotutorpan, Suurmetsän Alppikylän sekä Vuosaaren Kurkimoision, Aurinkolahden Solvikinkadun ja

Omenamäen alueilta yhteensä noin 560 asuntoa ja 72 000 k-m² vastaavasti. Kaikki varaukset ovat vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, mihin nämä kohteet ovat olleet aiemminkin varattuina. Noin sadan kaupunkipientalon kohteet Ormuspellosta ja Alppikylästä on tarkoitus toteuttaa omatoimisenä tai konsulttivetoisena ryhmärakennuttamisena.

Lisäksi eri puolilta kaupunkia esitetään varattavaksi 119 omakotitonttia omatoimiseen rakennuttamiseen. Kuudestakymmenestä omakotitontista on tarkoitus järjestää haku ensi syyskuussa. Lisäksi esitetään varattavaksi 2-5 asunnon tontteja omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen 25 kappaletta. Asuntoja näille tonteille tulee yhteensä 64. Näistä tonteista on tarkoitus järjestää haku jo ennen kesää.

3. Varausajat ovat hyvin lyhyitä

Vuoden 2009 lopussa päättyivät varausajat noin 1 400 asuntoa vastaavilta tonteilta. Tonttien rakentamista ei siis ollut vielä aloitettu tai tontteja ei ollut vielä vuokrattu.

Jo varausten tekoaikana voitiin usein arvioida, ettei kaikkia varattavia kohteita saada rakenteille varausaikana. Pääosa päättyneistä varauksista tehtiin kaupunginhallituksessa 16.2.2009 eli noin vuosi sitten. Tuolloin jatkettiin noin 3 300 asuntoa vastaavien tonttien varausaikoja vuodella tai kahdella.

4. Vuokrattujen tonttien varauksia ei yleensä ole tarpeen jatkaa

Jos asuntotontista on tehty maanvuokrasopimus, ei varausaikaa ole enää tarpeen jatkaa. Lyhytaikainen maanvuokrasopimus on voimassa kuusi kuukautta, ja se tehdään rakennusluvan hakemista varten. Yleensä pitkäaikainen vuokrasopimus rakennustöiden aloittamiseksi tehdään jo lyhytaikaisen sopimuksen voimassa ollessa tai hyvin pian sen päättymisen jälkeen.

Nykyisin yhä useammin käy kuitenkin niin, että rakennusluvan saamisen jälkeen hankkeessa tulee vaikeuksia esim. urakkakilpailussa saadun liian korkean hinnan, markkinointivaikeuksien tms. muun syyn takia. Tällöin hankkeen toteutus lykkääntyy selvästi - joskus jopa useilla vuosilla. Näissä tapauksissa on perusteltua ottaa kantaa varaukseen eli joko jatkaa varausaikaa tai todeta se päättyneeksi.

5. Lautakunta voi päättää yhden vuoden jatkoajasta

Kaupunginhallitus päätti 12.2.2007 (§ 186) oikeuttaa lautakunnan jatkamaan kaupunginhallituksen päättämiä varauksia enintään yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta itsestään.

Vuoden 2009 lopussa päättyneet varaukset on kaikki tehty tai niitä on jatkettu tuohon ajankohtaan asti kaupunginhallituksen päätöksellä, joten lautakunta on oikeutettu jatkamaan näitä varauksia 31.12.2010 saakka.

Mikäli varauksia joudutaan tämän jälkeen jatkamaan, päätökset tulee tehdä kaupunginhallituksessa. Nytkin muutamia varauksia olisi ehkä ollut perusteltua viedä kaupunginhallituksen päätettäväksi, koska hankkeet eivät rakennuttajien arvion mukaan käynnisty vuoden 2010 aikana. Mikäli näin käy, asiaan joudutaan palaamaan alkuvuodesta 2011.

Vaikka lautakunta voi päättää varausajan jatkamisesta yhdellä vuodella, kaupunginhallituksen päättämän varauksen toteamisesta päättyneeksi voinee vain kaupunginhallitus tehdä päätöksen, jos varaaja on hakenut varaukselleen jatkoa tai varausaikaa on vielä jäljellä. Vapautuneiden tonttien uudelleen varaamisesta on tarpeen tehdä esitykset kaupunginhallitukselle.

6. Varausaikoja jatketaan nyt melko myöhään

Yleensä asuntotonttien varausaikojen jatkamisia on käsitelty pian vuoden vaiheen jälkeen, koska samaan aikaan on valmisteltu seuraavaa varauskierrosta. Varausten jatkot, asuntotonttien varaus tilanne ja uudet varaukset on haluttu viedä samoihin aikoihin kaupunginhallitukseen.

Nyt varausten jatkamista ei ole tarkoitus viedä kaupunginhallitukseen päätettäväksi, vaan tyydytään lautakunnan päätökseen yhden vuoden jatkosta.

Vaikka varausten jatkamisen käsittely on jäänyt suhteellisen myöhään, se ei ole viivästyttänyt rakentamisen aloittamista millään tontilla. Hankkeiden kehittäminen on voitu jatka keskeytyksettä.

Tässä yhteydessä on myös haluttu käsitellä ilman jatkovarausta jäävien ja olevien tonttien uusia varausesityksiä sekä esityksiä tonttien varaamisesta omatoimiseen rakennuttamiseen. Tämä on osaltaan lisännyt valmisteluaikaa.

7. Varaukset alueittain

Tässä yhteydessä on käyty läpi kaikki vuoden 2009 lopussa päättyneet asuntotonttien varaukset. Ne tontit, joista on jo tehty pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, on poistettu listasta eikä niitä käsitellä tässä yhteydessä.

Jos tontista on tehty lyhytaikainen maanvuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten, ja hanke näyttää etenevän normaalisti, ei varausaika ole esitetty jatkettavaksi. Jos pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmiminen on viipynyt, ja tontin varaaja ilmoittaa hankkeen rakentamisen alkavan suhteellisen pitkän ajan kuluttua, on varausaika esitetty jatkettavaksi tai on esitetty todettavaksi varausajan päättyneiksi ja varauksen rauenneeksi.

Jos tontista on tehty tontinluovutuskilpailun jälkeen rakennuttamissopimus, jossa rakentamiselle on asetettu määräaika, kohdetta ei käsitellä tässä yhteydessä.

Tässä tarkastelussa ei ole mukana tarjouskilpailujen perusteella myytäväksi päätetyt tontteja, joiden kauppakirjan allekirjoituksen takarajaksi oli asetettu 31.12.2009. Tällöinhän ei ole kysymys varausajan päättymisestä. Näiden määräaikojen mahdollisesta jatkamisesta on päätetty tai päätetään erikseen.

Seuraavassa käydään varaukset läpi alueittain. Miltei kaikkien kohteiden varausaikoja katsotaan perustelluksi jatkaa. Joidenkin varausten osalta esitetään varausajan jatkamisesta pidättäytymistä. Alueiden tarkastelussa tehdään myös esityksiä tonttien varaamisesta uudelleen.

Sijaintikartta ja asemakaavakartat tonteista, joiden varausaika esitetään jatkettavaksi, ovat kiinteistölautakunnan esityslistan liitteinä nro 2 ja 3.

7.1 Kampin Leppäsuu

Leppäsuolta on varattu jo 24.12.2004 rakennusoikeudeltaan 6 800 k-m²:n ja 113 asunnon suunniteltu tontti nro 13001/1 Paavo Nurmen säätiölle ikääntyville tarkoitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Hanketta ei ole voitu toteuttaa, koska keskustunnelin sijainti on ollut epävarma, ja alueen asemakaavaa on täytyntä muuttaa. Säätiö on teettänyt kaupunkisuunnitteluviraston pyynnöstä luonnossuunnitelmia kahdella tunnetulla arkkitehtitoimistolla (Gullchsen Vormala Arkkitehdit KY ja Arkkitehtitoimisto Helander-Leiviskä).

Viimeksi kaavan muutosta käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2009, jolloin lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Rakennusoikeus on vähentynyt 6 200 k-m²:iin. Asemakaavan muutosluonnoksessa tontin numeroksi on merkitty 4013/1 ja kaupungin osaksi nro 4. (Kamppi) entisen 14. (Taka-Töölö) sijaan. Varausajan jatkaminen 31.12.20101 saakka on siis taas tarpeen, koska alueen kaavoitus on edelleenkin kesken.

Leppäsuolta on lisäksi ollut varattuna noin 10 000 k-m² suuruinen kerrostalotontti nro 13414/18 erityisen korkeatasoista omistusasuntotuotantoa varten ilman hitas-ehtoja. Tontista järjestettiin tarjouskilpailun, mutta se ei tuottanut toivottua tulosta. Tontti on nyt jaettu tonteiksi nro 13414/20 ja 21, joista on tarkoitus järjestää uusi tarjouskilpailu. Tontteja tulee siis esittää myytäväksi tarjouskilpailulla.

7.2 Arabianranta

Sato-Rakennuttajat Oy:lle on varattuna 3 750 k-m²:n ja 40 asunnon tontti nro 23100/47 ns. Uusloft-hanketta varten. Varausehtojen mukaan kohteessa tulevat asukkaat voivat vaikuttaa asuntojensa ratkaisuihin ja rakennuttaa itse ne valmiiksi. Rakennuttaja toteuttaa kohteen ennalta sovittuun valmiusvaiheeseen. Rakennuttajan saaman asuntojen myyntihinnan tulee perustua kaupungin Hitas-toimikunnan hyväksymiin rakennuttajakuluihin ja urakkakilpailuun perustuviin kustannuksiin.

Kohteessa on siis ns. ½-hitas-ehdot. Asunnon tulevat olemaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden jälleenmyynneissä ei sovelleta hitas-ehtoja. Menettelyyn on syynä se, että kun asukkaat rakentavat tai rakennuttavat asuntonsa valmiiksi, olisi niiden lopullisten oikeiden hankintahintojen selvittäminen perin työlästä ja ehkä mahdotontakin.

Edellinen Saton vastaava hanke oli erittäin suosittu, mutta rakennuttaminen ei mennyt niin hyvin kuin olisi ollut toivottavaa. Varsin monia ja laajoja rakennusvirheitä on jouduttu jälkikäteen korjaamaan.

Sato esittää nyt varauksen muutamista niin, että tontille rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ilman hitas-ehtoja.

Esittelijän käsityksen mukaan edellisen Uusloft-hankkeen epäonnistumien ei johtunut itse ideasta, vaan huonosti ja ammattitaidottomasti toteutetusta sekä valvotusta rakentamisesta.

Koska tällaiseen osin omatoimiseen kerrostalorakentamiseen lienee edelleen laajaa kiinnostusta, kohdetta ei ole syytä muuttaa vapaarahoitteiseen vuokra-asuntorakentamiseen, vaan pyrkiä toteuttamaan kohde alkuperäisen idean mukaisesti. Sato on ilmoittanut olevansa valmis toteuttamaan kohteen edelleen kehitetyllä Uusloft-mallilla. Saton ilmoituksen mukaan kohdetta päästään aloittamaan vasta vuonna 2011. Tässä vaiheessa varausta on syytä jatkaa 31.12.2010 saakka sekä tarkastella tilannetta kriittisesti vuoden 2011 alussa.

Att:lle on varattu tontti 23100/63, josta on muodostettu uudet tontit nro 85 ja 86. Tontin nro 85 rakennusoikeus on 5 050 k-m², ja sille rakennetaan 57 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Tontin nro 86 rakennusoikeus on 5 250 k-m², ja sille rakennetaan 50 hitas-asuntoa. Kohteet on tarkoitettu käynnistää vuoden 2010 aikana.

Tonttien nro 23100/85 ja 86 varausaikaa on syytä esittää jatkettavaksi 31.12.2010 saakka.

Att:lle on Arabianrannassa varattuna vielä tontti nro 23124/29. Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m², sille on tarkoitettu rakentaa 41 omistusasuntoa ilman hitas-ehtoja. Att hakee varauksen jatkamista vuoden 2011 loppuun saakka. Varausta voidaan nyt jatkaa lautakunnan päätöksellä 31.12.2010 saakka.

7.3 Oulunkylä

Artin säätiölle tai säätiölle ja sen liikekumppaneille on varattu Oulunkylän tontti 28305/3 opiskelijoille tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontille ollaan perustamassa kiinteistöyhtiötä, jonka osakkaat olisivat Artin säätiö ja Hämäläinen ylioppilassäätiö. Tontin rakennusoikeus on 2 982 k-m² ja asuntojen määräksi tulee 81. Asuntojen keskikoko on 31 as-m². Hankkeelle odotetaan ARA:n korkotukipäätöstä helmi-maaliskuussa. Varausta on syytä jatkaa 31.12.2010 saakka.

7.4 Pohjois-Haaga

Pohjois-Haagasta on TA-Asumisoikeus Oy:lle varattuna 4 100 k-m² ja 50 asunnon tontti nro 29155/1 asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten. Kohteelle on saatu rakennuslupa 29.9.2009. Urakalaskenta oli jo joulukuussa käynnissä. ARA:n korkotukipäätöstä on jatkettu 31.5.2010 saakka. Tavoitteena on saada ARA:n hintapäätös helmikuun loppuun mennessä ja aloittaa rakentaminen maaliskuussa. Varaaja hakee varausajan jatkamista 31.10.2010 saakka, mihin on syytä suostua.

7.5 Viikinmäki

Att:lle on varattuna Viikinmäestä Hitas-kohde tontilla nro 36110/10 (3 500 k-m² ja 38 asuntoa). Att ilmoittaa, että kohde on tarkoitettu käynnistää vuonna 2011. Nyt varausaikaa voidaan jatkaa lautakunnan päätöksellä 31.12.2010 saakka.

7.6 Viikin Tiedepuisto

Viikin keskustassa on Vakuutusyhtiö Fennialla 5 700 k-m²:n ja 76 asunnon varaus tontilla nro 36189/5 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Viereinen samoin 5 700 k-m²:n mutta 61 asunnon tontti nro 36189/4 on varattu NCC Rakennus Oy:lle hitas-asuntojen rakennuttamista varten.

Kyseessä on energian säästön ja yksilöllisen kerrostaloasunnon kehittäminen eli koerakentamiskohde. Hankkeen suunnitelmat ovat valmistuneet ja rakennuslupahakemukset käsittelyssä. Hanketta valvoo laajahko seurantaryhmä ja tuloksista laaditaan raportti. Fennian tontista nro 36189/5 on jo tehty vuokrasopimus, ja rakentaminen on alkanut. NCC:lle varatun tontin nro 36189/4 varausaika on syytä jatkaa 31.12.2010 saakka.

7.7 Malmin Ormuspelto

Avara Oy:llä on varattuna Ormuspellosta yksi 4 400 k-m²:n ja 48 asunnon kerrostalotontti nro 38277/1 Hitas-tuotantoon ja 23 kaupunkipientalotonttia nro 38092/18 - 41 (160 – 210 k-m² ja yhteensä 3 740 k-m²). Kaupunkipientalotonteille oli tarkoitus rakentaa talot runkovalmiiksi ja tulevat asukkaat olisivat rakentaneet talonsa valmiiksi.

Avara Oy on hakenut vain tontin nro 38277/1 varauksen jatkamista. Varausaika on syytä jatkaa 31.12.2010 saakka. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto on jo syyskuussa 2009 muutettu vapaarahoitteiseksi vuokra-asunnoiksi.

Avara Oy on ilmoittanut luopuvansa em. 23 kaupunkipientalotontin varauksesta, joten niille tulee etsiä uusi toteuttaja.

Nyt on syytä esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkipientalotontit nro 38092/18 - 41 (160 – 210 k-m² ja yhteensä 3 740 k-m²) varattaisiin 31.12.2011 saakka vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon. Samalla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista tarjous- tai tontinluovutuskilpailu tai vaihtoehtoisesti ilmoittautumismenettely sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaaja tai varaajat.

Asuntosäätiöllä on varattuna Ormuspellosta yksi 1 600 k-m²:n ja 16 asunnon tontti nro 38092/17, jonka suunnittelu on jo pitkällä. Kohde on hyvä esimerkki tehokkaasta ”kerrospientalosta” jollaisia säätiö on toteuttamassa myös Alppikylään. Alun perin tontti oli varattu hitas-tuotantoon, mutta lautakunta muutti 22.12.2009 varauksen asumisoi-keusasuntotuotantoon. Asuntosäätiön tontin varausaika on tarpeen jatkaa 31.12.2010 saakka.

Att:lla on Ormuspellosta varattuna 31.12.2010 saakka omatoimista rakennuttamista varten 44 omakotitonttia (kaupunkipientalotonttia)

38099/9-24, 38274/1-9, 38275/1-17, 38276/3 – 6. Tonttien rakennusoi-
keudet vaihtelevat 160 – 210 k-m² ja ovat yhteensä 8 040 k-m².

Att rakennuttaa tonteille kunnallistekniikan liittymät, paalutukset ja talo-
jen pohjalaatat. Ajatuksen on ollut, että tämän jälkeen tontit pannaan
haettavaksi, ja siten saadaan tonteille varsinaiset varaajat ja vuokralai-
set. Tonttien vuokraajat maksavat pohjalaattojen ym. kustannukset,
vuokraavat tontit sekä rakentavat sitten talonsa valmiiksi.

Varsinaisesti kohde ei siis ole varaus Att:n omaan tuotantoon, vaan
hankkeen alkuvaiheen organisointia ja rakennuttamista varten.

Osa tonteista voitaisiin rakennuttaa suoraan asukkaiden toimesta, mut-
ta osalla tonteista voitaisiin käyttää rakennuttajakonsulttivetoista me-
nettelyä, josta on saatu mm. Suutarilasta hyviä kokemuksia. Mikäli näil-
lä menettelyillä kaikille tonteille ei saada varaajia, voitaneen käyttää
myös ilmoittautumismenettelyä tuottajille.

Tontit nro 38274/1-9 esitetään varattavaksi rakennuttajakonsulttivetois-
ta ryhmärakennuttamista varten Vahanen Oy:lle eri esityksenä.

Varaus Att:lle on perusteltu lopettaa ja esittää kaupunginhallitukselle,
että kaupunkipientalotontit 38099/9-24, 38275/1-17, 38276/3 – 6 varat-
taisiin 31.12.2012 saakka vapaarahoitteiseen omatoimisesti tai raken-
nuttajakonsulttivetoisesti toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Sa-
malla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista haut tai ilmoittau-
tumismenettelyn sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat.

7.8 Malmin Ruotorppa

Sato-Rakennuttajat Oy:lle on ollut varattuna 1 620 k-m²:n ja 12 asun-
non pientalokohde tontilla nro 38280/1. Tontti on jo vuokrattu lyhytai-
kaisella sopimuksella, mutta rakentaminen ei ole käynnistynyt. Saton
ilmoituksen mukaan syynä viivästymiseen on heikko markkinatilanne.
Sato hakee varausajan jatkamista. Koska Sato on olennaisesti vähen-
tänyt rakennuttamista ja henkilökuntaansa eikä ole enää kiinnostunut
etenkään pientalojen hitas-tuotannosta, ei varausaikaa liene syytä jat-
kaa. Saton ilmoituksen mukaan kohde voitaisiin toteuttaa asumisoikeu-
sasuntotuotantona, mutta Saton arvion mukaan asemakaavamääräyk-
set sekä vaadittu suuri asuntojen koko eivät mahdollista tätä, joten
hankkeen toteuttaminen Saton esittämällä tavalla edellyttäisi joka ase-
makaavan tarkistamista tai poikkeamislupaa.

Nyt onkin syytä esittää kaupunginhallitukselle, että tontin nro 38280/1
varausta Sato-Rakennuttajat Oy:lle ei jatketa. Samalla on syytä esittää,
että tontti varattaisiin 31.12.2012 saakka vapaarahoitteiseen omis-
tusasuntotuotantoon Hitas-2-ehdoin. Varaaja etsitään tarjous- tai tontin-
luovutuskilpailulla tai ilmoittautumismenettelyllä. Samalla lautakunta oi-

keutettaisiin järjestämään tontista kilpailu sekä valitsemaan kilpailun perusteella tontille varaaja.

7.9 Tapaninvainio

Tapaninvainion Kapteenskan mäellä on Sato-Rakennuttajat Oy:llä kolmen tontin nro 39052/2 ja 3 sekä nro 39163/1 hitas-varaus, jonka rakennusoikeus on yhteensä 1 695 k-m² ja 13 asuntoa. Tonteilla epäiltiin olevan muinaismuistoja, joten museovirasto teki alueella kaivauksia kaupungin laskuun, ja hanke viivästyi. Sato esittää varausajan jatkamista. Myöhemmin Sato on esittänyt kohteen hallintamuodon muuttamista asumisoikeusasuntotuotannoksi.

Esittelijän käsityksen tällainen muutos olisi hyväksyttävissä, koska MA-ohjelmassa nämä hallintamuodot luetaan samaan luokkaan ja asukkaiden koostumus lienee hyvin samankaltainen. Varausta on siis syytä jatkaa 31.12.2010 saakka sekä hyväksyä hallintamuodon muutos asumisoikeusasunnoiksi.

7.10 Suurmetsän Alppikylä

Asuntosäätiöllä on Alppikylästä varattu hitas-omistusasuntojen rakennuttamiseen tontit nro 41293/1 ja 2 (nykyisin tontti nro 3) sekä tontti nro 41296/2, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 600 k-m² ja 46 asuntoa. Tontit on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella ja kohteella rakennusluvan sisäänjätövalmius. Meluhaittojen selvittely alueella on kesken, mikä osaltaan on viivästyttänyt hankkeen käynnistymistä. Omistusasuntotuotannon näkymät heikentyivät varauksen tekemisen jälkeen selvästi. Kohteiden rakentaminen käynnistyy säätiön ilmoituksen mukaan, kun asuntomarkkinatilanne kääntyy parempaan suuntaan. Tonttien varausaikoja on syytä jatkaa 31.12.2010 saakka.

S-Asunnot Oy:llä on varattuna Alppikylästä valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamista varten tontit nro 41303/1 ja 2 sekä 41305/1, joiden asuntorakennusoikeus on yhteensä 4 600 k-m² ja 82 asuntoa. Hankeille on haettu valtio Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta ARA:lta laina- ja avustusvarauksia. Kunnallistekniikan rakentamisen aikataulu ei ole mahdollistanut kohteiden aloittamista vuoden 2009 aikana. Tonttien varausaikoja on tarpeen jatkaa 31.12.2010 saakka.

Omatoimiseen rakentamiseen on Alppikylästä varattu kaupunkimaisia omakotitontteja 34 kpl (160 – 180 k-m² eli yhteensä 5 540 k-m² ja 34 asuntoa) sekä useamman asunnon kaupunkipientalotontteja 18 kpl (tonteilla 2-5 asuntoa ja yhteensä 4 105 k-m² ja 27 asuntoa). Lisäksi vuonna 2008 varattiin suuri 40 pientalon tontti nro 41302/2 omatoimiseen rakentamiseen. Alppikylästä voisi tulla yhteensä jopa 101 asuntoa omatoimiseen rakentamiseen. Hanketta valmistellaan kehittämissosaston, asemakaavaosaston ja tonttiosaston yhteistyönä.

Osa tonteista voitaisiin rakennuttaa suoraan asukkaiden toimesta, mutta osalla tonteista voitaisiin käyttää rakennuttajakonsulttivetoista menettelyä, josta on saatu mm. Suutarilasta hyviä kokemuksia. Mikäli näillä menettelyillä kaikille tonteille ei saada varaajia, voitaneen käyttää myös ilmoittautumismenettelyllä myös muille tuottajille.

Nyt on syytä esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkipientalotontit nro 41290/3-4 ja 6-10, 41291/2 ja 641296/7-8, 41296/10-12, 41299/2-6, 41299/8-15, 41300/3, 4-9 ja 13, 41300/10-12, 41302/2, 41305/2-3 ja 41306/1-3 varattaisiin 31.12.2012 saakka vapaarahoitteiseen omatoimisesti tai rakennuttajakonsulttivetoisesti toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Samalla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista haut tai ilmoittautumismenettelyn sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajat.

VVO Rakennuttaja Oy:llä on Alppikylästä varattu asuntorakennusoikeudeltaan 8 220 k-m² ja 56 asuntoa vastaavat tontit nro 41296/9, 41298/1-4 sekä 41304/1 ja 2 hitas-omistusasuntotuotantoon. Lisäksi kohteessa on 400 k-m² liiketilaa tontilla 41304/1. VVO:lle varattujen tonttien varausaikaa on 31.12.2010 saakka.

Koska VVO-konserni on päättänyt lopettaa omistusasuntojen rakennuttamisen, eikä VVO ole esittänyt kohteilleen muutakaan toteuttajaa, ei varauksen jatkamiseen VVO:lle ole enää syytä.

Näin ollen on syytä esittää kaupunginhallitukselle, että VVO Rakennuttaja Oy:lle varattujen tonttien nro 41296/9, 41298/1-4 sekä 41304/1 ja 2 varausaika todetaan päättyneeksi. Samalla on syytä esittää, että tontit varataan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja 31.12.2012 saakka.

Edelleen lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista tarjous- tai tontinluovutuskilpailuja tai ilmoittautumismenettelyä sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajan tai varaajat.

Att:lle oli varattuna tontit nro 41297/2 ja 3, 41299/7 ja 41300/1, joiden rakennusoikeus on 3 980 k-m² ja noin 40 asuntoa. Att luopui näiden tonttien varauksista ja varausaika päättyi 31.12.2008.

Nyt on syytä esittää, että tontit varataan 31.12.2012 saakka vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Samalla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista tarjous- tai tontinluovutuskilpailun tai ilmoittautumismenettelyn sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaajan tai varaajat.

7.11 Vartiokylä

Att:lla on Vartiokylässä varattuna tontit nro 45585/1 ja 45586/1. Varaukset tehtiin asemakaavaluonnoksen perusteella, ja Att järjesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa kohteesta arkkitehtuurikilpailun. Sen perusteella tarkennetun asemakaavan mukaan alueelle on vain yksi kortteli nro 45585. Tontin nro 2 rakennusoikeus on 3 300 k-m², ja sille on tarkoitus rakentaa 26 hitas-asuntoa. Tontin nro 3 rakennusoikeus on 7 467 k-m², ja sille on tarkoitus rakentaa 97 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Tontin nro 4 rakennusoikeus on 3 550 k-m², sille on tarkoitus rakentaa 37 asumisoikeusasuntoa. Att:n ilmoituksen mukaan tonttia nro 2 on mahdollista alkaa rakentaa vuonna 2012, kun muut tontit on rakennettu. Tässä vaiheessa kaikkien mainittujen tonttien varausaika on syytä jatkaa 31.12.2010 saakka.

7.12 Mellunmäen Fallpakka

Fallpakassa on tonteilla nro 47276/1 – 5 ja 47278/1 – 3 koeluonteinen 11 asunnon (5 x 137 ja 6 x 120 k-m² ja yhteensä 1 368 k-m²) Conect Oy:lle varattu ryhmärakennuttamiskohde. Taantumana alettua suhdanetilanne sulki lähes kokonaan pankkien asuntolainoituksen tällaisilta kohteilta. Nyt tilanne on muuttunut ja lähes kaikille asunnoille on varaukset ja hanke on rakennuslupavaiheessa. Eräille suunnitteluratkaisuille ollaan hakemassa poikkeamislupaa. Tonttien varausaikoja on syytä jatkaa 31.12.2010 saakka.

7.13 Vuosaaren Rastila

Avara Oy:lle on ollut varattuna 25.5.2004 alkaen Rastilasta vapaarahoitteiseen omistus- tai vuokra-asuntotuotantoon neljä toimitilonttia, joille voidaan tason +18 yläpuolelle rakentaa myös asuntoja. Tonteille on tullut syksyllä 2008 voimaan asemakaavan muutos, jossa tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuntokerrosalaa tonteilla nro 54008/5, 6, 7 ja 8 (entinen 4) ja 54009/2 on yhteensä 5 700 k-m² ja 76 asuntoa. Tonteille 5 ja 6 on haettu valtoin 10-vuoden korkotukilainaa. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2010. Tonttien varausaika on siis syytä jatkaa 31.12.2010 saakka.

7.14 Vuosaaren Kurkimoision alue

Kurkimoision alueen asemakaava laadittiin arkkitehtuurikilpailun kahden parhaaksi arvioidun ehdotuksen perusteella. Ehdotukset edustivat korkealaatuista ja innovatiivista talosuunnittelua. Varauksen saajat valitsivat kilpailujen voittajat hankkeittensa suunnittelijoiksi kaavoittajan toivomusten mukaisesti.

VVO Rakennuttaja Oy:lle on ollut varattuna 24.5.2004 alkaen Kurkimoision pohjoisosan tontit 54143/1 ja 54144/4 (entiset 1 – 3) vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 14 691 k-m² ja 112 asuntoa. Kohde on osoittautunut vaikean maaston ja kaavaratkaisujen takia kustannuksiltaan kalliiksi. Arvioidut hitas-hinnat ovat olleet korkeita verrattuna alueen muuhun hintatasoon.

Toteuttamisedellytysten parantamiseksi VVO:n tonteille on tehty kaavamuuotos, joka tuli lainvoimaiseksi tammikuussa 2008.

VVO oli lyhytaikaisesti vuokrannut tontin 54143/1, ja sille on saatu rakennuslupa. Kohteeseen suunniteltujen isompiin asuntoihin kohdistuva kysyntä ja yleensä omistusasuntojen myynti olivat taantuman takia lähes pysähdyksissä.

VVO:lle varattujen tonttien varausaika on 31.12.2010 saakka. Koska VVO-konserni on päättänyt lopettaa omistusasuntojen rakennuttamisen, eikä VVO ole esittänyt kohteilleen muutakaan toteuttajaa, ei varauksen jatkamiseen VVO:lle ole enää syytä.

Nyt on syytä esittää kaupunginhallitukselle, että VVO Rakennuttaja Oy:lle varattujen tonttien nro 54143/1 ja 54144/4 varausaika todetaan päättyneeksi. Samalla on syytä esittää, että tontit varataan 31.12.2011 saakka vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Samalla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista tarjous- tai tontinluovutuskilpailun tai ilmoittautumismenettelyn sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaaja tai varaajat.

Sato-Rakennuttajat Oy:lle oli varattuna 24.5.2004 alkaen Kurkimoision eteläosan tontit 54037/6 (entinen 4), 54141/1 ja 54145/1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 900 k-m² ja 51 asuntoa. Sato oli vuokrannut lyhytaikaisesti tontin nro 54037/6, mutta kohde ei lähtenyt liikkeelle rakennuslupaa koskevan valituksen sekä markkinatilanteen takia. Sato luopui kohteestaan ja varaus todettiin päättyneeksi 31.12.2008.

Nyt on syytä esittää, että tontit 54037/6 (entinen 4), 54141/1 ja 54145/1 varataan 31.12.2012 saakka vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Samalla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista tarjous- tai tontinluovutuskilpailun tai ilmoittautumismenettelyn sekä valitsemaan näiden perusteella tonteille varaaja tai varaajat.

7.15 Vuosaaren Aurinkolahden Solvikinkatu

Vuosaaren Aurinkolahden Solvikinkadun varrelta varattiin 17.4.2007 tontit nro 54289/1, 54289/2 ja 54288/7 myytäväksi tontinluovutuskilpailulla vapaarahoitteisten erityisen korkeatasoisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja.

Kerrostalotontin 54289/1 rakennusoikeus on 3 000 k-m² ja siis 75 h-m²:n keskikoolla 32 asuntoa. Pientalotonttien 54289/2 ja 54288/7 rakennusoikeus on yhteensä 2 042 k-m². Näissä II ja ½ kerroksissa kaupunkipientaloissa asuntojen keskikoko kasvaa pakostakin melko suureksi, joten asuntojen määrä lienee noin 14.

Kohteesta järjestettiin 18.3.2008 kilpailu, jonka voittajaksi valittiin JM Suomi Oy. Tontti varattiin JM Suomi Oy:lle jatkokehittelyä varten 1.9.2009. Varauksen saaja on kuitenkin ilmoittanut, ettei osta tonttia eikä rakenna kohdetta liian suuren markkinointiriskin takia sekä keskittyvänsä pientalojen rakentamiseen.

Kohde voitaisiin toteuttaa tarjouskilpailulla, jossa kohteesta kiinnostuneet kertovat millaisen hinnan ovat valmiita tonteista maksamaan. Viime aikoina on kokeiltu menettelyä, jossa tarjoajat kertovat minkä prosenttiosuuden asuntojen velattomasta kokonaishinnasta he ovat halukkaat maksamaan tontin hintana kaupungille.

Kaupunginhallitukselle voitaisiin esittää, että tontit nro 54289/1, 54289/2 ja 54288/7 varattaisiin 31.12.2012 saakka myytäväksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja.

Samalla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista tarjouskilpailu sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonteille varaaja tai varaajat.

7.16 Vuosaaren Omenämäki

Omenämäestä Att:lle oli varattuna 31.12.2008 saakka kaksi paritalotonttia nro 54101/3 ja 4 (yhteensä 1 120 k-m² ja 8 asuntoa) sekä 20 omakotitonttia kortteleissa 54102 – 54105 (20 x 160 k-m² = 3 200 k-m² ja 20 asuntoa) puisten pientalojen rakennuttamiseen.

Kohteesta järjestettiin kansainvälinen arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka tuloksena alueelle ja rakennuksille on laadukkaat suunnitelmat.

Ajatus oli, että omakotitalot ja paritalot rakennetaan valmiiksi ja myydään. Maaperä on niin vaikea, ettei kohde sovellu omatoimiseen rakentamiseen tonteittain. (paineista pohja- ja orsivettä, pohjavedensuoja-alueita, hyvin pitkät paalut, laatta koko tontille jne.) Perustusten kustannukset arvioidaan noin 110 000 euroksi per. tontti/asunto. Alue soveltuu poikkeuksellisen kalliiden toteutuskustannusten vuoksi kovin

huonosti pientalojen rakentamiseen. Mikäli talojen kerrosluku olisi selvästi suurempi, olisivat perustamisen lisäkustannukset myös siedettävämät.

Att ei enää suhdanteiden muututtua ollut halukas ottamaan kohteen rakennuttamisen ja markkinoinnin riskejä. Varausaikaa ei enää jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä helmikuussa 2009.

Kohde voidaan yrittää toteuttaa tarjouskilpailun avulla kuten edellisessä kohdassa 7.15 mainittu kohde. Alueelle laadittuja suunnitelmia voidaan ehkä hyödyntää toteutuksessa, ja saada osa kustannuksista takaisin Att:lle. Mikäli kohdetta ei saada toteutettua tarjouskilpailullakaan, täytynee harkita esitystä asemakaavan muuttamiseksi.

Kaupunginhallitukselle voitaisiin esittää, että tontit nro 54101/3 ja 4 sekä 20 omakotitonttia kortteleissa 54102 – 54105 varattaisiin 31.12.2012 saakka myytäväksi tarjouskilpailulla vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman Hitas-ehtoja.

Samalla lautakunta oikeutettaisiin järjestämään tonteista tarjouskilpailu sekä valitsemaan kilpailun perusteella tonteille varaaja tai varaajat.

8. Osa varausajoista päättyy eikä niitä jatketa

Kaikkien tonttien varausaikoja ei ole esitetty jatkettavaksi. Muutamat varaajat eivät ole hakeneet varaukselleen jatkoa tai ovat ilmoittaneet voivansa luopua varauksesta jonkun muun hakijan hyväksi.

Nyt esitetään varausaikojen jättämistä jatkamatta tonteilla, joille voidaan rakentaa 257 asuntoa ja 36 311 k-m².

Suurin osa eli 178 asuntoa ja 22 911 k-m² oli varattuna VVO:lle, joka on lopettanut omistusasuntojen rakennuttamisen eikä ole esittänyt näiden kohteittensa siirtämistä muillekaan.

Muita, joiden varauksia esitetään päättyviksi, ovat Att (44 asuntoa ja 8 040 k-m²), Avara Oy (23 asuntoa ja 3 740 k-m²), ja Sato-Rakennuttajat Oy (12 asuntoa ja 1 620 k-m²).

9. Tontteja esitetään varattavaksi uudelleen

9.1 Uudelleen varattavat kohteet

Kuten edellä todetaan, ei kaikkien varattujen tonttien varausaikoja esitetä jatkettavaksi. Näiden tonttien varaamiseksi uudelleen on aluekohtaisissa teksteissä tehty esityksiä. Lisäksi aluekohtaisissa teksteissä on otettu esille tontteja ja tonttiryhmiä, jotka ovat vapautuneet jo aiemmin. Näiltä osin tulee tehdä esityksiä kaupunginhallitukselle.

Kohteita esitetään toteutettavaksi eri keinoin kuten tarjous- ja tontinluovutuskilpailulla sekä kevyemmällä ilmoittautumismenettelyllä.

Tarjouskilpailussa kohteesta kiinnostuneet kertovat millaisen hinnan tai vuokran ovat halukkaat maksamaan. Viime aikoina on käytetty menettely, jossa tarjoajat kertovat minkä prosenttiosuuden asuntojen velatonomasta kokonaishinnasta he ovat halukkaat maksamaan tontin hintana kaupungille.

Useissa tapauksissa kohteeseen on jo laadittu suunnitelmat, joita tai joiden laatutasoa tulee noudattaa. Joissain tapauksissa on edellytetty arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä yhteistyössä kaupungin kanssa.

Tontinluovutuskilpailussa määritellään tonteille etukäteen hinta tai vuokra. Varauksen saaja valitaan suunnitelmien laadun perusteella. Hinta-tuotannossa määritellään myös asuntojen keskimääräinen myyntihinta eli hintapuite.

Ilmoittautumismenettelyssä kohteesta kiinnostuneet ilmoittautuvat ja esittävät preferenssinsä sekä mahdollisesti kevyitä luonnoksia kohteeseen. Ilmoittautuneista valitaan sopivimmat ehdokkaat jatkoneuvotteluihin, joiden perusteella valitaan kohteelle varaaja tai varaajat.

Nyt tai aiemmin vapautuneita uudelleen varattavia kohteita esitetään Kampin Leppäsuolta (100 asuntoa ja 10 000 k-m²), Malmin Ormuspelosta (58 asuntoa ja 10 220 k-m²) ja Ruotutorpasta (12 asuntoa ja 1 620 k-m²), Suurmetsän Alppikylästä (191 asuntoa ja 21 845 k-m²), Vuosaaren Kurkimoision alueelta (163 asuntoa ja 20 591 k-m²), Vuosaaren Aurinkolahden Solvikinkadulta (46 asuntoa ja 5 042 k-m²) ja Vuosaaren Omenamäen alueelta (28 asuntoa ja 4 320 k-m²).

Esityksessä on tontteja yhteensä noin 560 asuntoa ja 72 000 k-m² vastaavasti. Miltei kaikki lisävaraukset ovat vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, mihin nämä kohteet olivat aiemminkin varattuna.

Kaikkia kohteita ei saatane rakenteille vuoden 2011 loppuun mennessä, joten varausaika on syytä esittää 31.12.2012 saakka.

9.2 Tontteja omatoimiseen rakentamiseen

Noin sadan kaupunkipientalon kohteet Ormuspellosta ja Alppikylästä on tarkoitus toteuttaa ensisiassa omatoimisena rakennuttamisena. Näiden tonttien osalta on syytä esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin päättämään omatoimiseen rakennuttamiseen varattavien tonttien luovutusmuodoista, hakukriteereistä ja varauksien saajista.

Osa näistä tonteista voitaisiin varata rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakentamiseen, mistä on saatu hyviä kokemuksia mm. Suutari-
lasta ja saataneen pian myös Mellunkylän Fallpakasta.

Pääosa tonteista on syytä varata omatoimiseen rakennuttamiseen. Yhden asunnon tontit voidaan panna hakuun niistä kiinnostuneille.

Useamman asunnon tonteista kiinnostuneet muodostavat sopivan kokoisia ryhmiä ja laadittavat heitä kiinnostaville tonteille luonnossuunnitelmat. Tonttien varaajiksi valitaan korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjät. Toinen vaihtoehto on tonttien arpominen niitä hakeneiden ryhmien kesken. Tontit vuokrataan ryhmien jäsenten perustamille asunto-osakeyhtiöille.

10. Varauksia omatoimiseen rakentamiseen muilta alueilta

Omakotitonttien ja omatoimiseen ryhmärakentamiseen varattavaksi esitettävien kohteiden sijaintikartat ovat esityslistan liitteenä nro 15 ja kartat ronteista liitteenä nro 16.

10.1 Omakotitontteja

Ensi syyskuussa on tarkoitus järjestää seuraava omakotitonttien haku, jolloin tulee hakuun 60 tonttia. Tontteja on haettavissa Hakuninmaalta, Torpparinmäestä, Malmilta, Tapulikaupungista, Puistolasta, Myllypurosta Mellunmäestä ja Laajasalosta. Myllypuron tontit on jo aiemmin varattu 31.12.2010 saakka omatoimiseen rakentamiseen, mutta selvyuden vuoksi kaikki tontit on listattu tähän. Tontteja tulisi esittää varattavaksi omatoimiseen rakentamiseen 31.12.2012 saakka. Osa Myllypuron tonteista ja Mellunmäen tontit ovat rakentamiskelpoisia niin myöhään, että ne on syytä julistaa haettaviksi vasta vuonna 2012. Tontit ovat seuraavat:

- Hakuninmaalta tontit nro 33032/16 ja 17
- Torpparinmäestä tontit nro 35160/1-9, 35161/1-6, 35162/1-12, 35163/1-8
- Malmilta tontti nro 38105/19
- Tapulikaupungista tontit nro 40222/1-8

- Puistolasta tontit nro 41085/10 ja 41275/30
- Myllypurosta tontit nro 45568/2-9, 45569/1-9, 45570/3 ja 4, 45571/1-7, 45573/1-10, 45574/1-5
- Mellunmäestä 47212/1-7, 47248/1-5, 47249/1-9, 47251/1-7
- Laajasalosta tontit nro 49109/52–53

Tontteja on yhteensä 119 kappaletta ja niiden rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 140 – 200 k-m². Yleisin rakennusoikeus on 170 k-m², joten tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä noin 20 000 k-m².

Edelleen on syytä esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin päättämään omatoimiseen rakennuttamiseen varattavien tonttien luovutusmuodoista, hakukriteereistä ja varauksien saajista.

Omakotitontit varattaneen samoin kuten aiemminkin eli arvotaan helsinkiläisten lapsiperheiden kesken.

Luovutusmuotona lienee syytä käyttää vuokrausta, mikä mahdollistaa useammalle perheelle talon rakentamisen.

10.2 Usean asunnon pientalotontteja

Eri puolilla kaupunkia on myös paritalotontteja sekä useammankin asunnon pientalotontteja, joita voidaan käyttää omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen tai rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen.

Seuraavia tontteja voidaan esittää varattavaksi 31.12.2012 saakka omatoimiseen rakennuttamiseen:

- Konalasta tontit nro 32001/10, 32020/5, 32020/6
- Pakilasta tontit nro 34017/18, 34021/24
- Malmilta tontti nro 38113/59
- Suutarilasta tontit nro 40043/8, 40044/8, 40099/3 ja 9
- Jakomäestä tontit nro 41207/12 ja 13
- Myllypurosta tontit nro 45565/4, 45566/1, 45568/1
- Kurkimäestä tontti nro 47090/6
- Mellunkylästä tontit nro 47214/3-7
- Vesalasta tontit nro 47233/2, 3, 4 ja 10

Tontteja on yhteensä 25 kappaletta. Niille voidaan rakentaa 64 asuntoja, ja niiden rakennusoikeus on yhteensä 8 933 k-m². Asuntojen keski-
koko on 140 k-m².

Edelleen on syytä esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin päättämään omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen varattavien tonttien luovutusmuodoista, hakukriteereistä ja varauksien saajista.

Osa tonteista voitaisiin varata rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakentamiseen, mistä on saatu hyviä kokemuksia mm. Suutarilasta ja saataneen pian myös Mellunkylän Fallpakasta.

Pääosa tonteista on syytä varata omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen. Tonteista kiinnostuneet muodostavat sopivan kokoisia ryhmiä ja laadittavat heitä kiinnostaville tonteille luonnossuunnitelmat. Tonttien varaajiksi valitaan korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjät. Tontit vuokrataan ryhmien jäsenten perustamille asunto-osakeyhtiöille.

11. Yhteenveto varausaikojen jatkamisesta ja uusista varauksista

Seuraavissa taulukoissa on esitetty yhteenveto nyt esillä olevista varausaikojen jatkamisista sekä esitetyistä uusituista ja uusista varauksista rakennuttajittain asuntona ja kerrosaloina.

11.1 Varausaikojen jatkot ja lisävaraukset asuntona

TAULUKKO 1				
RAKENNUTTAJA	VALTION TUKEMA VUOKRA	VÄLIMUO- DOT	VAPAA- RAHOIT- TENEN	YHT
Asuntotuotantotoimikunta %	154 44 %	151 44 %	41 12 %	346 100 %
Kilpailut		12	456	468
Omatoiminen			279	279
Avara Oy			124	124
Paavo Nurmen säätiö			103	103
S-Asunnot Oy	82			82
Artin säätiö	81			81
Asuntosäätiö		67		67
Sato-Rakennuttajat Oy		22	40	62
NCC Rakennus Oy		61		61
TA-Asumisoikeus Oy		50		50
Conect Oy			11	11
YHTEENSÄ ASUNTOJA	317	363	1054	1734
Jakauma prosentteina	18 %	21 %	61 %	100 %

Varausaikojen jatkoja ja lisävarauksia on 1 734 asuntoa vastaavasti, mikä on runsas puolet verrattuna vuosi sitten esitettyihin varausten jatkoihin. Määrä vastaa lähes puolta yhden vuoden tuotantotavoitteesta eli 3 600 asunnosta kaupungin maalla. Varsinaisia varausten jatkoja on

yhteensä 987 asuntoa vastaavasti. Uudistettuja ja uusia varauksia ovat kilpailuihin ja omatoimiseen rakennuttamiseen varattavaksi esitettävät 747 asuntoa vastaavat tontit.

11.2 Varausaikojen jatkot ja lisävaraukset kerrosaloina

TAULUKKO 2				
RAKENNUTTAJA	VALTION TUKEMA VUOKRA	VÄLI- MUODOT	VAPAARA- HOITTE- NEN	YHT
Asuntotuotantotoimikunta %	12517 38 %	15600 48 %	4400 14 %	32517 100 %
Kilpailut		1620	55833	57453
Omatoiminen			45088	45088
Avara Oy			10100	10100
Paavo Nurmen säätiö			6200	6200
S-Asunnot Oy	4600			4600
Artin säätiö	2982			2982
Tarjouskilpailut			9362	9362
Asuntosäätiö		6200		6200
Sato-Rakennuttajat Oy		1695	3750	5445
NCC Rakennus Oy		5700		5700
TA-Asumisoikeus Oy		4100		4100
Conect Oy			1368	1368
YHTEENSÄ K-M ²	20099	34915	126739	181753
Jakauma prosentteina	11 %	19 %	70 %	100 %

Jatkettavien varausten kerrosalajakauma poikkeaa normaalilla tavalla asuntojakaumasta: vuokra-asunnoissa on pienempi keskikoko kuin omistusasunnoissa. Taulukossa eroa tasoittaa se, että vapaarahoitteisessa sarakkeessa on mukana omistusasuntojen lisäksi vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

12. Päätösehdotus on esityslistalla

Vuoden 2009 lopussa päättyneiden asuntotonttien varausaikojen jatkamista koskeva päätösehdotus sekä esitykset varausten rahoitus- ja hallintamuotojen muutoksista sekä lisävarauksista ovat kiinteistölkunnan esityslistalla 9.3.2010.

Kiinteistövirasto
Tonttiosasto
PL 2214
00099 Helsingin kaupunki
(Katariinankatu 1)
Puh. 310 1671
Fax 310 36380
tontti@hel.fi
www.hel.fi/kv/tontti