



24.06.2015

Tj/5

§ 97

Tontinluovutuksen yhteydessä asetetun perheasuntojen osuutta koskevan ehdon huomioon ottaminen kohteen Asunto Oy Helsingin Rio (t. 20810/1) suunnittelussa

HEL 2015-007203 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä asian tiedoksi.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Marko Haikarainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32390
marko.haikarainen(a)att.hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asuntotuotantotoimikunta päätti kokouksessaan 27.5.2015 kehottaa asuntotuotantotoimistoa esittämään selvityksen siitä, miten tontinluovutuksen yhteydessä asetettu perheasuntojen osuutta koskeva ehto on otettu huomioon kohteen suunnittelussa ja miten se on toteutunut.

Taustaa

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma) asettamien tavoitteiden mukaista asuntotuotantoa. AM-ohjelmalla ohjataan asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa turvaamalla perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus asuntotuotannosta. AM-ohjelman mukaisessa kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60 - 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (50 - 60 % valmistuneista asunnoista). Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. AM-ohjelman yhtenä tavoitteena on



asukasrakenteen monipuolisuus. Lapsiperheille sopivia asuntoja on rakennettava riittävästi uusille alueille.

AM-ohjelman toimeenpanopäätöksessä 29.10.2012 Khs päätti kehottaa kiinteistövirastoa varaamaan vuoden 2013 aikana kaupungin omaan Hitas-tuotantoon kokeiluluontoisesti vähintään yhden tontin, jonka luovutusehdoissa edellytetään perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen arvontaa helsinkiläisten lapsiperhehakijatalouksien kesken. Päätöksen mukaan kiinteistövirasto vastaa yhdessä asuntotuotantotoimiston kanssa lapsiperheiden määrittelystä sekä ehtojen valvonnasta.

Tontinvaraus

Asunto Oy Helsingin Rion tontti on tontinvarauksessa määritelty perheasuntokohteeksi. Kaupunginhallitus on varannut 28.1.2013 tontin 20810/1 vapaarahoitteisen Hitas I –ehdoin toteutettavan asuntohankkeen suunnittelua varten mm. seuraavin ehdoin:

Hitas-asuntojen ostajien valinta tulee suorittaa avoimella arvonnalla Hitas –tuotannossa noudatettavien lisäehtojen mukaisesti. Lisäksi perheasuntojen osalta arvonnassa tulee etusijalle laittaa lapsiperheet kiinteistölautakunnan vastaisuudessa hyväksymien arvontaohjeiden mukaisesti.

Kiinteistöviraston tontinvarausmuistiossa (13.12.2012, OSIO B) edellytetään lisäksi, että Jätkäsaaren projektialueella Hitas -omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Perheasuntojen osuutta koskevan ehdon toteutuminen hankkeessa

Suunnittelunohjauksessa tavoitteena on ollut perheasuntovaatimuksen täyttyminen ja bruttotehokkuuden parantaminen kustannusten kohtuullisuuden varmistamiseksi. Tehokkuusvaatimuksen vuoksi rakennusmassa on ratkaistu kahdella porrashuoneella ja samalla on varmistettu asuntojen avautuminen keskeiseen Hyväntoivonpuistoon. Suunnittelun aikana suurimpien perheasuntojen (≥4h+k) keskipinta-alaa on ohjattu pienemmäksi, suurimman asunnon pinta-alan ollessa nyt 93,5 m². Muiden kuin perheasuntojen keskipinta-ala 41,4 m².

Asuntotuotantotoimikunnalle 27.5.2015 luonnosten hyväksymistä varten esitellyssä ehdotussuunnitelmassa perheasuntojen osuus on asuinrakennusoikeudesta 73 % ja perheasuntojen osuus tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta 83 %. Perheasuntoja on 38 kpl ja



24.06.2015

Tj/5

asuntoja yhteensä 53 kpl. Perheasuntojen keskipinta-ala on 81 m² ja kaikkien asuntojen keskipinta-ala on 69,75 m².

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Marko Haikarainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32390
marko.haikarainen(a)att.hel.fi