



30.1.2012

Kaj/2

2

Kalasadaman tontin 10581/1 varauksen jakaminen

HEL 2011-002479 T 10 01 01 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen, 23.2.2009 (276 §) tekemäänsä päätöstä tonttia 10581/1 koskevilta osin muuttaen, varata Sörnäistenniemen asemakaava-alueen korttelin nro 10581 tontista nro 1 rakennusoikeudeltaan noin 4 300 k-m²:n suuruisen osan Aktiiviset Seniorit ry:lle yhteisöllisellä konseptilla toteutettavien senioriasuntojen ja yhteistilojen rakentamista varten Hitas I -ehdoin luovutettavaksi, ja samasta tontista rakennusoikeudeltaan noin 3 500 k-m²:n suuruisen osan asuntotuotantotoimikunnalle samoin Hitas I -ehdoin luovutettavaksi.

Varaus on voimassa 30.6.2013 saakka.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Esittelijä

Varauksen tarkoittama hanke

Aktiiviset Seniorit ry:lle on kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) tekemällä päätöksellä varattu rakennusoikeudeltaan 7 800 k-m²:n suuruinen Kalasadaman tontti 10581/1 ikääntyville tarkoitettua yhteisöllistä omistus- ja vuokra-asuntohanketta varten kuluvan vuoden loppuun. Kohteeseen on mahdollista rakentaa noin sata asuntoa sekä yhteistiloja noin 1000 neliometriä.

Varauksensaaja haluaa toteuttaa kortteliin Asunto Oy Kotisataman, joka on yhdistyksen jäsenille rakennettavia senioriasuntoja sekä yhteistiloja sisältävä kokonaisuus. Yhdistys on aiemmin rakentanut samalla konseptilla Asunto Oy Loppukirin Helsingin Arabianrantaan. Kysymyksessä on luonteeltaan ryhmärakentamiseen verrattava hanke, jossa tulevat asukkaat osallistuvat suunnitteluun jo varhaisessa vaiheessa. Samoin osakkaat sitoutuvat hankkeen yhteisölliseen luonteeseen ja siitä johtuviin lisäkustannuksiin ja velvoitteisiin.

Aktiiviset Seniorit ry on toteuttanut vastaavan ikääntyville tarkoitettun yhteisöllisen omistusasuntohankkeen Asunto Oy Loppukirin Arabianrantaan.

Varauksen muutostarve ja yhteistyökumppani

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Varauksensaaja on sittemmin arvioinut korttelin rakennusoikeuden, 7800 k-m², yhteisöllisen konseptin mukaan toteutettavalle hankkeelle liian suureksi, ja on siksi hakenut hankkeeseen rakennuttajaa ja yhteistyökumppania. Aiemmin yhteistyökumppaniksi sovitettiin S-Asunnot Oy:n Senioriasumisoikeus Oy:tä. Varauksensaaja ja yhtiö hakivat yhdessä varauksen muutosta, mitä kiinteistölautakunta esityksessään kaupunginhallitukselle puolsi. Yhtiö kuitenkin vetäytyi myöhemmin hankkeesta.

Kiinteistölautakunnan esitys ja Aktiiviset seniorit ry:n kirje ovat liitteinä 1 ja 2.

Yhdistys on sittemmin neuvotellut asuntotuotantotoimiston kanssa rakennuttamisesta. Tarkoituksena on nyt, että Aktiiviset seniorit ry toimii hankkeensa tilaajana ja asuntotuotantotoimisto koko korttelin rakennuttajana, ja nämä ovatkin osoittaneet kaupungille tätä tarkoittavan varaushakemuksen.

Asuntotuotantotoimikunnan ja Aktiiviset Seniorit ry:n varaushakemus on liitteenä 3.

Asuntotuotantotoimikunnan ohjelmaan tontinosan toteuttaminen soveltuu hyvin. Näin koko kortteli saataisiin rakennettua ja sinne toteutettua Aktiiviset Seniorit ry:n hanke ryhmärakentamiseen vertautuvalla yhteisöllisyyttä edistävällä konseptilla.

Tontti on nyt tarkoitus jakaa kahtia siten, että Aktiiviset Seniorit ry:n perustamalle Asunto Oy Kotisatamalle osoitettaisiin sen suunnitelmiin sopiva rakennusoikeudeltaan noin 4 300 k-m²:n suuruinen tontinosa ja asuntotuotantotoimikunnalle rakennusoikeudeltaan noin 3 500 k-m²:n suuruinen tontinosa.

Tonttien rajat ja rakennusoikeudet samoin kuin mahdollinen asemakaavan muutostarve selviävät, kun hanketta on suunniteltu riittävän pitkälle.

Varausehdot

Alkuperäisen varauspäätöksen mukaan tontille saa rakentaa enintään 100 asuntoa, ellei määrää katsota voitavan painavasta suunnittelusta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä asuntojen ylittää, jolloin enimmäismäärä olisi 110 asuntoa. Määrällä tavoiteltiin asuntojen riittävää keskikokoa.

Alustavissa suunnitelmissa asuntojen lukumäärä johtaisi suuret yhteistilat huomioon ottaen noin 61 - 68 k-m²:n keskikokoon, asuntoneliöinä noin 50 - 55 as-m². Yhteistilojen suuri määrä sekä vastaavasti asuntojen pienehkö keskikoko ovat perusteltuja, koska



30.1.2012

Kaj/2

kysymyksessä on yhteisöllisyyteen perustuva ikääntyville tarkoitettu erityishanke.

Asuntojen enimmäismäärää tai vähimmäiskeskikokoa ei siksi ole tarkoituksenmukaista säännellä huolimatta siitä, että kysymyksessä on yhdistyksen osalla omistusasuntokohde. Näiden ehtojen osalta ehdotetaan poikettavaksi alkuperäisistä varausehdoista.

Varausaika ja muut varausehdot

Varausaika on tarkoituksenmukaista jatkaa puolellatoista vuodella 30.6.2013 saakka, jotta hankekokonaisuus ehditään suunnitella tulevia asukkaita runsaasti osallistavalla tavalla.

Muita varausehtoja kuin asuntojen lukumäärää tai keskikokoa ei ole tarpeen muuttaa. Muut kaupunginhallituksen 23.2.2009 päättämät varausehdot olivat seuraavat:

- Varauksensaajien tulee noudattaa liitteenä 4 olevaa kiinteistöviraston tontti-osaston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.
- Varauksensaajien tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.
- Hitas-tuotannossa varauksensaajien tulee noudattaa liitteenä 5 olevia ehtoja.
- Kalasataman varauksensaajien tulee noudattaa liitteenä 6 olevia varausehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Kaupunginhallitus oikeutti varauspäätöksen yhteydessä kiinteistölautakunnan päättämään tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa, että varausta on perusteltua muuttaa ehdotuksen mukaisesti. Yhteisöllinen hanke toteuttaa MA-ohjelman tavoitteita,



minkä lisäksi varaus tukee asuntotuotantotoimikunnan tuotantotavoitteita ja täydentää ja monipuolistaa osaltaan Kalasataman asuntojakaumaa.

Vuonna 2009 tehtyä hakemusta ei viety kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kuin oli yleisesti selvitetty periaatteita varattaessa asuntotontteja eri oikeushenkilöille, erityisesti yhdistyksille.

Kaupunginjohtajan asiaa selvittämään nimeämä työryhmä totesi johtajistokäsittelyssä 22.6.2011 (60 §) tiedoksi merkityssä mietinnössään, ettei asuntotonttien varaamiselle yhdistyksille ole estettä, kunhan varausehdot ja varausta seuraava maanvuokrasopimus laaditaan kaupungin edut varmistuen ja hankkeiden toteutuksen valvonta hoidetaan kunnolla. Mietintö on liitteenä 7.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistölautakunnan päätös 15.9.2009
- 2 Aktiiviset Seniorit ry:n kirje 9.6.2009
- 3 Att ja Aktiiviset seniorit ry
- 4 Tonttiosaston toimintaohje
- 5 Hitas-ehdot
- 6 Kalasataman varausehdot
- 7 Oikeushenkilötyöryhmän muistio 30.9.2010

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimikunta
Kiinteistölautakunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566