



30.01.2012

Kaj/3

§ 113

Asuntotonttien varaaminen asuntotuotantotoimikunnalle kaupungin eri alueilta ja Verkkoisaaren kortteleiden varaaminen kumppanuuskaavoitukseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä

HEL 2011-008116 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten liitteenä 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit muistiosta ilmenevin ehdoin.

B

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään edellä päätöskohdassa A tarkoitettujen tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

C

Kaupunginhallitus päätti merkitä seuraavat tontinvaraukset ja osto-optiot tontinvaraajien pyynnöstä rauenneiksi:

1

VVO Rakennuttaja Oy:n ilmoituksesta, liite 2, tontinvaraukset Sörnäisten asuinkerrostalotonttiin (AK) 10587/1 sekä asuinrakennusten tontteihin (A-1) 10587/4-9.

2

Citycon Oyj:n ilmoituksesta, liite 3, osto-oikeuden Vartiokylän Myllypuron asuinkerrostalotonttiin (AK) 45129/5.

D

Kaupunginhallitus päätti, ettei KJ-Case Oy:n ja S-Asunnot Oy:n Suutarilan Tapulikaupungin tontteja 40122/2 ja 40122/4 koskeva tontinvaraushakemus, liite 4, anna aihetta toimenpiteisiin.

E



Kaupunginhallitus päätti varata sijaintikartan, liite 5, osoittamat 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnoksen, liite 6, mukaiset korttelit nro 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus yht. noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen seuraavin ehdoin:

1

Alueen asuntotonteille valitaan avoimella ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä 1 - 4 tontinvaraajaa.

2

Tontit 10600/10 ja 10600/13 varataan vapaarahoitteiseen Hitas I –ehtoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

3

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy aikanaan tonttien myyntiperusteet. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan kaupunginhallituksen vahvistamia luovutusperiaatteita noudattaen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien vuokrausperusteita koskevan esityksen.

4

Tontinvaraajat valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä esitetyn hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Lisäksi varauksensaajiksi valittavilla tulee olla riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan hankkeen toteuttamiseksi.

5

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ohjelman sekä



tontinvaraajien valintaperusteet ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan valitsemaan tonttien varaajat.

6

Tontinvaraukset ovat voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta myönnä varauksiin perustellusta varauksensaajasta riippumattomasta syystä jatkoa. Tontinvarauksissa noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä varausehtoja sekä liitteenä 7 olevia Kalasataman tontinvarausten lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvarausmuistio 1.12.2011
- 2 VVO Rakennuttaja Oy kirjelmä 7.2.2011
- 3 Citycon Oyj kirjelmä 22.9.2011
- 4 Tontinvaraushakemus KJ-Case Oy ja S-Asunnot Oy
- 5 Sijaintikartta Kalasataman Verkkosaari
- 6 Kopio Verkkosaaren kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 7 Kalasataman tontinvarausten alueelliset lisäehdot
- 8 Asuntotonttien varaustilanne Helsingissä 15.11.
- 9 Kopio Verkkosaaren kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Yhteenvetokartta varausesityksen tonteista
- 11 Sijainti- ja varausaluekartat (Att Syksy 2011)

Otteet

Ote

VVO Rakennuttaja Oy
Citycon Oyj
S-Asunnot Oy
KJ-Case Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

A

Kaupunginhallitus päättäneen varata asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten liitteenä 1 olevasta tontinvarausmuistiosta ilmenevät tontit muistiosta ilmenevin ehdoin.



B

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan päättämään edellä päätöskohdassa A tarkoitettujen tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

C

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä seuraavat tontinvaraukset ja osto-
optiot tontinvaraajien pyynnöstä rauenneiksi:

1

VVO Rakennuttaja Oy:n ilmoituksesta, liite 2, tontinvaraukset Sörnäisten asuinkerrostalotonttiin (AK) 10587/1 sekä asuinrakennusten tontteihin (A-1) 10587/4-9.

2

Citycon Oyj:n ilmoituksesta, liite 3, osto-oikeuden Vartiokylän Myllypuron asuinkerrostalotonttiin (AK) 45129/5.

D

Kaupunginhallitus päättäneen, ettei KJ-Case Oy:n ja S-Asunnot Oy:n Suutarilan Tapulikaupungin tontteja 40122/2 ja 40122/4 koskeva tontinvaraushakemus, liite 4, anna aiheutta toimenpiteisiin.

E

Kaupunginhallitus päättäneen varata sijaintikartan, liite 5, osoittamat 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnoksen, liite 6, mukaiset korttelit nro 10600 ja 10601 (asuinrakennusoikeus yht. noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen seuraavin ehdoin:

1

Alueen asuntotonteille valitaan avoimella ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä 1 - 4 tontinvaraajaa.

2

Tontit 10600/10 ja 10600/13 varataan vapaarahoitteiseen Hitas I –ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan



vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

3

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä käyvistä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy aikanaan tonttien myyntiperusteet. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan kaupunginhallituksen vahvistamia luovutusperiaatteita noudattaen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien vuokrausperusteita koskevan esityksen.

4

Tontinvaraajat valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä esitetyn hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Lisäksi varauksensaajiksi valittavilla tulee olla riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan hankkeen toteuttamiseksi.

5

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ohjelman sekä tontinvaraajien valintaperusteet ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan valitsemaan tonttien varaajat.

6

Tontinvaraukset ovat voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta myönnä varauksiin perustellusta varauksensaajasta riippumattomasta syystä jatkoa. Tontinvarauksissa noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä varausehtoja sekä liitteenä 7 olevia Kalasataman tontinvarausten lisäehtoja.

Tiivistelmä

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 (MA-ohjelma) sekä sitä tarkentavien seurantapäätösten mukaan Helsingissä tulisi rakentaa 5 000 asuntoa vuodessa, mistä 3 600 asuntoa kaupungin



maalle. Asuntotuotantotoimikunnan (jäljempänä Att) tavoite kaupungin maalle toteutettavasta tuotannosta on 1 500 asuntoa vuodessa. Näistä 750 asunnon tulisi olla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Kaupungilla on voimassa olevia tontinvarauksia tällä hetkellä kaikkiaan noin 9 500 asunnon rakentamista varten, mikä mahdollistaa noin 2,6 vuoden tuotantotavoitteiden mukaisen asuntotuotannon. Näistä varauksista Att:lle on osoitettu tontteja noin 3 500 asunnon rakentamiseksi. Tämä vastaa noin 2,3 vuoden Att:n tuotantotavoitetta.

Att:lla on tällä hetkellä voimassa olevia varauksia suhteellisesti vähemmän kuin muilla rakennuttajilla ja rakentajilla. Tilanteen tasapainottamiseksi ja Att:lle asetettujen tuotantotavoitteiden tukemiseksi Att:lle ehdotetaan lisävarauksia yhteensä noin 1 340 asunnon rakentamista varten.

Varattavaksi ehdotetut tontit sijaitsevat Sörnäisten, Länsisataman, Haagan, Viikin, Pukinmäen, Suutarilan, Vartiokylän ja Vuosaaren kaupunginosissa. Osalla tonteista asemakaavoitus on vielä kesken tai vasta alkamassa, joten ne soveltuvat hyvin varattavaksi kumppanuuskaavoitukseen.

Tonteista noin 762 asuntoa vastaava määrä (n. 57 %) ehdotetaan varattavaksi Hitas- ja muuhun välimuodon asuntotuotantoon ja noin 572 asuntoa vastaava määrä (n. 42,5 %) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Yksi kuuden asunnon tonttirivi varattaisiin sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon.

Voimassa olevat ja nyt esitettävät varaukset vastaavat laskennallisesti Att:n tavoitteiden mukaista noin 3,2 vuoden asuntotuotantoa. On kuitenkin syytä huomata, että on ilmeistä, ettei kaikkia Att:lle aiemmin varattuja eikä nyt varattavaksi esitettäviä tontteja saada rakennuskelpoisiksi seuraavien 2 - 3 vuoden aikana.

Att:n varausten ohella ehdotetaan samalla Sörnäisten Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnoksen suunniteltujen asuinkortteleiden nro 10600 ja 10601 (yht. noin 45 600 k-m²) varaamista luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä. Menettelyllä on tarkoitus löytää kaavaluonnoksen jatkosuunnitteluun yhteistyösapuolet, joiden kanssa asemakaava laaditaan valmiiksi. Tontit toteutettaisiin ehdotuksen mukaan pääosin sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona.

Esittelijä

Katsaus asuntotonttien varaustilanteeseen ja Att:n tonttivaraukset



Kaupunginvaltuuston helmikuussa 2008 hyväksymän MA-ohjelman mukaan asuntotuotannossa pyritään 5 000 asunnon vuotuisen tuotantoon, josta kaupungin maalla tapahtuvan rakentamisen osuus pitäisi olla 3 600 asuntoa vuodessa. Att:n osuus kaupungin maalle toteutettavasta tuotannosta tulisi olla 1 500 asuntoa vuodessa. MA-ohjelman ja sitä tarkentavien päätösten mukaan asuntotuotannosta 20 %, mutta kuitenkin vähintään 1 000 asuntoa vuodessa, tulisi olla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 40 % välimuodon tuotantoa (Hitas, asumisoikeus, osaomistus ja ns. välimallin vuokra) ja 40 % vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistus- tai vuokra-asuntotuotantoa.

Kaupungilla oli loppuvuonna 2011 voimassa olevia asuntotonttien varauksia eri rakennuttajille ja rakentajille sekä tontinluovutuskilpailuja varten yhteensä noin 9 500 asunnon tuotantoa varten. Varauskanta mahdollistaa siten kaupungin maalle laskennallisesti noin 2,6 vuoden tavoitteiden mukaisen asuntotuotannon, joskaan läheskään kaikki varattuna olevat tontit eivät ole nykyisellään rakentamiskelpoisia.

Tontinvarauskanta noudattelee tällä hetkellä varsin hyvin asetettuja rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteita. Varauskanta mahdollistaa tällä hetkellä noin 2 700 (n. 28 % kaikista asunnoista) valtion tukeman vuokra-asunnon, noin 3 400 (n. 36 % kaikista asunnoista) välimuodon asunnon ja noin 3 400 (n. 36 % kaikista asunnoista) vapaarahoitteisen sääntelemättömän asunnon rakentamisen. Varauskannan valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon prosentuaalisesti korkeaa osuutta voidaan perustella mm. kaupunginvaltuuston valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle asetetulla 1 000 asunnon vuotuisella vähimmäistuotantotavoitteella.

Kaikista varauksista noin 3 500 asuntoa vastaava määrä (n. 37 % kaikista asunnoista) on osoitettu Att:lle. Lukuun sisältyy kuitenkin runsaasti tontteja, joista Att on tehnyt jo rakennustöiden aloituspäätöksen. Tontinvarauskanta mahdollistaa laskennallisesti noin 2,3 vuoden Att:n tuotantotavoitteen mukaisen asuntotuotannon, mutta käytännössä varsin suuri osa Att:lle varatuista tonteista ei ole vielä rakentamiskelpoisia.

Liitteenä 8 olevasta taulukosta ilmenee asuntotonttien varaustilanne tontinvaraajittain sekä varausten rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Vaikka varattujen tonttien määrä on laskennallisesti suuri, ongelmaksi saattaa muodostua tonttien rakentamiskelpoisuus. Osa varatuista tonteista on sijainniltaan, rakennettavuudeltaan, kaavaratkaisuiltaan tai muilta ominaisuuksiltaan erittäin vaativia toteutettavaksi siihen rahoitus- ja hallintamuotoon, johon ne on aikanaan MA-ohjelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti varattu. Tämä voi vaikeuttaa tavoitellun



rahoitus- ja hallintamuotojakauman saavuttamista ja hankaloittaa osaltaan myös tontinvarausten valmistelua.

Asuntotonttien varaaminen Att:lle

Att:lla on tällä hetkellä voimassa olevia tontinvarauksia yhteensä noin 3 500 asunnon rakentamista varten, noin 37 % kaikista varauksista. Att:lle asetetut tuotantotavoitteet huomioon ottaen sen suhteellisen osuuden tontinvarauksista tulisi kuitenkin olla noin 42 %, eli sillä on tällä hetkellä suhteellisesti vähemmän tontinvarauksia muihin rakennuttajiin ja rakentajiin verrattuna. Att:n laskelmien mukaan siltä puuttuu tällä hetkellä tontinvarauksia vuosien 2011 - 2015 tuotanto-ohjelman mukaisista tavoitteista lähes 4 000 asuntoa vastaava määrä. Eniten tontteja puuttuu valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta; yli 2000 asuntoa vastaava määrä.

Edellä mainituista syistä ja Att:n pitkän aikavälin tuotantotavoitteiden tukemiseksi lisävaraukset kaupungin omaan tuotantoon ovat perusteltuja ja tarpeen.

Varausehdotuksen sisältö pääpiirteissään

Tontinvarausehdotus on laadittu yhteistyössä Att:n kanssa. Varauksia valmisteltaessa on myös neuvoteltu talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman ja Kalasataman aluerakentamisprojektien sekä asunto-ohjelmatiimin kanssa sekä tarvittavilta osin myös kaupunkisuunnitteluviraston eri alueiden kaavoituksesta vastaavien toimistojen kanssa.

Varausehdotukseen sisältyvien tonttien/alueiden asuinrakennusoikeus on yhteensä arviolta noin 115 490 k-m². Tontit sijaitsevat Sörnäisten, Länsisataman, Haagan, Viikin, Pukinmäen, Vartiokylän ja Vuosaaren kaupunginosissa. Asuntoja tonteille voidaan rakentaa yhteensä noin 1 340, joista 6 asuntoa (n. 0,5 %) olisi sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa, noin 760 asuntoa (n. 57 %) Hitas-tuotantoa ja muuta välimuodon tuotantoa sekä noin 570 asuntoa (n. 42,5%) valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Varattavaksi esitettävät tontit sekä tontinvarausehdot ilmenevät liitteenä 1 olevasta tontinvarausmuistiosta sekä muistion liitteistä. Varausehdotuksen tonttien perustiedot ovat liitteenä 9. Yhteenvetokartta varausesityksestä on esityslistan liitteenä 10.

Varattavaksi esitettävien tonttien sijainti- ja varausaluekartat ovat liitteenä 11.

Varattavaksi esitettävien tonttien rakentamiskelpoisuus



Varausesityksen valmistelun yhteydessä on pyritty arvioimaan varattavien tonttien rakentamiskelpoisuutta ja rakentamiskelpoiseksi tulemisen aikataulua. Arvio on tehty yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektien kanssa.

Tonttien rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavat erityisesti tonttien asemakaavatilanne sekä katujen ja kunnallistekniikan toteutusaikataulu. Tehdyn arvion mukaan tonteista vain noin 200 asuntoa vastaava määrä saadaan rakentamiskelpoiseksi vuoden 2012 aikana. Valtaosa tonteista saataneen rakentamiskelpoisiksi vuosien 2013 ja 2014 aikana. Kalasataman Capellan kortteleiden alueen tontit saataneen Kalasataman keskuksen rakentamisen takia rakentamiskelpoisiksi vasta vuoden 2016 aikana, joskin rakentamista voitaneen aloittaa alueen pohjoispuolella jo tätä aikaisemminkin.

Varausesityksen perustelut

Tonttien rahoitus- ja hallintamuodon valinta

Varattavaksi esitettävien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto on määritelty yhteistyössä Att:n sekä talous- ja suunnittelukeskuksen asunto-ohjelmamiimin ja aluerakentamisprojektien kanssa. Tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauman määrittely perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymässä MA-ohjelmassa Att:lle asetettuihin tavoitteisiin ja alueiden erityispiirteisiin.

Tonteille esitettävää rahoitus- ja hallintamuotoa valittaessa on pyritty huomiomaan mm. kunkin alueen nykyisen asuntokannan ja alueilta jo varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Alueilla, joilla on jo runsaasti valtion tukemia vuokra-asuntoja, varausten painopiste on pyritty ohjaamaan muuhun kuin valtion tukemaan tuotantoon.

Tontille soveltuvaa rahoitus- ja hallintamuotoa harkittaessa on lisäksi pyritty arvioimaan tonttien rakennettavuutta ja rakentamiskustannuksia. Tontteja, jotka ovat kaavaratkaisujen (esim. pysäköinti) tai muiden ominaisuuksien (esim. maaperä) vuoksi rakennettavuudeltaan erityisen vaikeita ja kalliita, ei välttämättä ole järkevää tai mahdollistakaan osoittaa valtion tukemaan tuotantoon.

Tontinvarausehdotusta laadittaessa on edelleen pyritty arvioimaan aluekohtaisesti asuntojen kysyntätilanne eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä. Osa tonteista esitetään kysyntään liittyvien epävarmuustekijöiden johdosta varattavaksi yleisemmin välimuodon tuotantoon, jolloin Att voi harkintansa mukaan toteuttaa nämä tontit Hitas-, osaomistus-, asumisoikeus- tai ns. välimallin vuokra-asuntotuotantona (valtion takaus). Tämä edistää tonttien



rakentamista, kun hankkeen lopullinen rahoitus- ja hallintamuoto voidaan päättää kulloisenkin kysyntätilanteen mukaan.

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto sijoittuu pääosin kerrostalotonteille. Isojen kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamiseen hyvin soveltuvat rivitalotontit esitetään varattavaksi pääosin Hitas- ja muuhun välimuodon tuotantoon.

Kumppanuuskaavoitukseen varattavat tontit

Helsingin kaupunki on viime vuosina pyrkinyt edistämään tontinvarauksissa kumppanuuskaavoitusmenettelyä. Kumppanuuskaavoituksessa tontit varataan jo kaavoitusvaiheessa, jolloin tontin tulevalle rakennuttajalle/rakentajalle on mahdollisuus vaikuttaa asemakaavaan toteutuskelpoisimpien ratkaisujen löytämiseksi. Tonttien varaaminen jo kaavoitusvaiheessa mahdollistaa myös talosuunnittelun aloittamisen siten, että rakennuslupa on haettavissa heti asemakaavan tultua voimaan. Tämä nopeuttaa tonttien toteuttamista edellyttäen, että tontit ovat teknisesti rakennuskelpoisia varsin nopeasti kaavan voimaantulon jälkeen. Kumppanuuskaavoitus edellyttää tontinvaraajan ja alueen kaavoittajan tiivistä yhteistyötä.

Att:lle esitetään varattavaksi tontteja kumppanuuskaavoitusta varten Sörnäisten Kalasataman, Länsisataman Saukonlaiturin sekä Vuosaaren alueilta seuraavasti:

10. Sörnäinen, Kalasatama, Capellan korttelien alue

Kalasataman alueelta esitetään varattavaksi noin 20 000 m² suuruinen alue, joka on Sörnäistenranta - Hermanninranta osayleiskaavassa nro 11650 osoitettu asunto- ja palvelurakentamiseen (AK/P). Varattavaksi esitettävä nk. Capellan kortteleiden alue sijoittuu Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle. Alueen kokonaisrakennusoikeus voisi kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan olla enintään noin 35 000 k-m², josta asuntorakentamista olisi enintään noin 30 000 k-m².

Varausehtojen mukaan Capellan kortteleiden alueelle osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 50 % (n. 167 asuntoa) toteutettaisiin Hitas-tuotantona ja muuna välimuodon tuotantona ja noin 50 % (n. 188 asuntoa) valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Alueelle tulisi asuntojen lisäksi myös noin 1 000 h-m² suuruinen kehitysvammaisten päivätoimintakeskus, joka tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä sosiaaliviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

Att on varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään asemakaavasunnittelun alkuvaiheessa Suta-kilpailun (suunnittele ja tarjoa) yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin ja kiinteistöviraston



kanssa. Suta-kilpailulla pyritään löytämään korkeatasoiset suunnitelmat asemakaavan laadinnan ja alueen tonttien toteutuksen pohjaksi. Suta-kilpailussa talonrakentamishankkeiden suunnittelutehtävä annetaan parhaimmat luonnossuunnitelmat esittäneelle suunnittelutoimistolle.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Saukonlaiturin alue

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2010 (463 §) lähettää Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12020 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen alueelta esitetään Att:lle varattavaksi asuinkerrostalotontit (AK) 20066/1, 20066/3 ja 20070/1-4, joiden suunniteltu asuinrakennusoikeus on yhteensä 31 050 k-m².

AK-tontit 20066/1 ja 3 (yht. 11 100 k-m²) esitetään varattavaksi Hitas- ja välimuodon tuotantoon. Att:lla olisi kuitenkin mahdollisuus toteuttaa tonttien rakennusoikeudesta enintään noin 50 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. AK-tontti 20066/1 onkin todennäköisesti helposti jaettavissa kahdeksi eri tontiksi hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodon mukaan. AK-tontin 20066/3 osalta tontin jakaminen ei kuitenkaan ole todennäköisesti mahdollista ja tämän tontin osalta tuleekin tutkia ns. sekatalomallin toteutusedellytyksiä, mikäli tontille halutaan omistus- tai asumisoikeusasuntojen lisäksi toteuttaa myös valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Sekatalomallin toimivuus nykyisessä valtion korkotukijärjestelmässä on osin vielä epävarmaa, joten AK-tontin 20066/3 osalta onkin syytä, että kiinteistölautakunta vahvistaa tontin lopullisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman vasta, kun selvitykset on tehty.

AK-tontit 20070/1 ja 4 (yht. 11 610 k-m²) esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja AK-tontit 20070/2 ja 3 (yht. 8 340 k-m²) Hitas- ja välimuodon tuotantoon.

Att on varausehtojen mukaan velvollinen laatimaan kortteleihin nrot 20066 ja 20070 sijoittuvien tonttien toteuttamiskelpoisuuden selvittämiseksi ja asemakaavan jatkosuunnittelun pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan rakennettavien rakennusten keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeiden laatutaso sekä muut tonttien rakentamisen kannalta olennaiset seikat. Viitesuunnitelmat laaditaan ennen tonttien varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista ja ne tulee esittää kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin ja kiinteistöviraston hyväksyttäväksi. Tontit toteutetaan vähintään viitesuunnitelmista ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

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



AK-tonteille 20066/1 ja 3 sekä 20070/1-4 voidaan rakentaa yhteensä noin 214 valtion tukemaa vuokra-asuntoa sekä yhteensä noin 163 välimuodon asuntoa, eli kaikkiaan noin 377 asuntoa.

54. Vuosaari

Vuosaarentie 3:ssa sijaitsevan autopaikkatontin (LPA) 54176/2 asemakaavan muuttamista koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 2.11.2011. Kaavamutoksen tavoitteena on nykyisen autopaikkatontin (LPA) muuttaminen asuinkerrostalotontiksi (AK) 54157/1. Uusi asuinkerrostalotontti muodostuisi LPA-tontista 54176/2 sekä osasta Vuosaarentien katualuetta. Tontin suunniteltu asuinrakennusoikeus on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan enintään noin 10 300 k-m².

LPA-tontti 54176/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Vuosaaren Urheilutalo Oy:lle ja tontilla sijaitsee nykyisellään Vuosaaren uimahallin maantasoisia autopaikkoja. Suunnitellun asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättämistä ja autopaikkojen uudelleen järjestelyjä. Näistä vastaa kiinteistöviraston tonttiosasto.

Suunniteltu AK-tontti 54157/1 soveltuu hyvin kumppanuuskaavoitukseen. Tontti esitetään varattavaksi alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi siten, että tontin rakennusoikeudesta enintään noin 50 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona. Att olisi varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään tontilla Suta-kilpailun, jonka voittanut ehdotus toimisi tontin asemakaavoituksen ja toteutuksen pohjana. Koska Suta-kilpailut saattavat muodostua menettelynä toisinaan varsin raskaiksi, Att:lla olisi mahdollisuus tällä tontilla sopia kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa myös vaihtoehtoisista menettelyistä tontin rakentamisen laadullisten tavoitteiden varmistamiseksi.

Suunnitellulle tontille voitaisiin rakentaa noin 64 valtion tukemaa vuokra-asuntoa ja noin 61 välimuodon asuntoa, eli yhteensä noin 125 asuntoa.

Muut Att:lle varattavaksi esitettävät tontit

Kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden kehittämiseen varattavaksi esitettävien tonttien lisäksi esitetään varattavaksi seuraavat tontit, joilla on jo voimassa oleva asemakaava tai joiden kaavoitus on loppusuoralla:

10. Sörnäinen, Sörnäistenniemi

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



Sörnäisten Kalasataman alueen asemakaavan muutos nro 11780 on tullut voimaan 16.1.2009.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 10587/1 sekä samaan kortteliin kuuluvat asuntotontit (A-1) 10587/4-9. AK-tontin 10587/1 asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m² ja A-1-tonttien 10587/4-9 asuinrakennusoikeus on 175 k-m²/tontti. A-1 - tontit 10587/4-9 on kaavamääräyksien mukaan toteutettava toisiinsa kytkettyinä ns. kaupunkipientaloina.

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata edellä mainitut tontit VVO Rakennus Oy:lle. VVO Rakennus Oy on sittemmin 7.2.2011 päivätyllä kirjelmällä ilmoittanut luopuvansa po. tonttien rakentamisesta. Kirjelmä on esityslistan liitteenä 6. AK-tontti 10587/1 sekä A-1-tontit 10587/4-9 ovat siten vapautuneet uudelleen varattaviksi.

Korttelissa nro 10587 on tällä hetkellä voimassa olevia tontinvarauksia VVO Rakennuttaja Oy:llä vielä yhden asuinkerrostalotontin osalta sekä S-Asunnot Oy:llä palvelurakennusten tontin osalta. Korttelin nro 10587 tonttien rakentaminen edellyttää laaja-alaista suunnitelmien ja toteutuksen yhteensovittamista sekä koordinoitua. VVO Rakennuttaja Oy:ltä vapautuneet tontit 10587/1 ja 4-9 onkin tarkoituksenmukaista varata tässä vaiheessa Att:lle korttelin toteutussuunnittelun edistämiseksi.

AK-tontti 10587/1 esitetään varattavaksi Hitas-tuotantoon ja A-1 -tontit 10587/4-9 sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Kaupunkipientalotonttien osalta varausehtoihin on sisällytetty ehto, jonka mukaan rakentamisen tavoitteena tulee olla kaupunkipientaloille tyypillinen asuntokohtaisten julkisivujen vaihtelevuus, vaikka hanke toteutettaisiin yhtiömuotoisena rakentamisena. Tällä tavoin on pyritty tukemaan asemakaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutumista. Att olisi lisäksi velvollinen sopimaan korttelin nro 10587 tontteja yhteisesti palvelevan yhteispihatontin (AH) 10587/10 sekä sille sijoittuvien autopaikkojen toteuttamisesta muiden po. korttelin tontinvaraajien kanssa.

AK-tontille 10587/1 voidaan rakentaa noin 48 asuntoa ja A-1-tonteille 10587/4-9 yhteensä 6 asuntoa.

29. Haaga, Lassilan alue

Haagan Lassilan alueen asemakaavan muutos nro 11999 on tullut voimaan 5.8.2011.



Kaava-alueelle sijoittuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AR) 29199/4, jonka rakennusoikeus on 2 700 k-m².

Mainittu tontti soveltuu sijaintinsa ja kaavaratkaisujensa puolesta erinomaisesti kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamista varten. Tontti esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontille voi rakentaa noin 19 asuntoa.

36. Viikki, Viikinmäen alue

Viikinmäen Länsiosan asemakaavan muutos nro 11250 on tullut voimaan 27.5.2005.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontti (A) 36110/12, joka on aiemmin ollut Suomen valtion omistuksessa. Tontti on syksyllä 2011 siirtynyt kaupungin omistukseen. Tontin rakennusoikeus on 3 800 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku on 4, eli tontille voidaan rakentaa kerrostalo.

A-tontti 36110/12 esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontin velvoiteautopaikat on osoitettu sijoitettaviksi viereiselle autopaikkatontille (LPA), jolle rakennetaan alueen tontteja palveleva yhteispysäköintilaitos. Laitoksen toteutuksesta ja hallinnoinnista vastaa Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy, jonka osakkaaksi tontin vuokralaisen tulee varausehtojen mukaan liittyä.

Tontille voidaan rakentaa noin 48 asuntoa.

37. Pukimäki

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.6.2010 (268 §) lähettää Pukimäen keskustan alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 11977 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto eikä kaavamuutos siten ole vielä voimassa. Kaavamuutos on tarkoitus saattaa valtuuston käsiteltäväksi kevään 2012 aikana.

Kaava-alueelle sijoittuu asuinrakennusalojen tontti (AK) 37026/3, jonka asuinrakennusoikeus on 7 700 k-m². Tontin rakennusoikeus toteutetaan neljänä pistetalomassana. Tontille on osoitettu maantasopysäköinti.

AK-tontti 37026/3 soveltuu hyvin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Toisaalta tontti soveltuu hyvin myös muuhun kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, jolle lienee Pukimäen alueella myös kysyntää. AK-tontti 37026/3 esitetäänkin varattavaksi siten, että



noin 50 % tontin rakennusoikeudesta toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona. Tontti on todennäköisesti jaettavissa kahdeksi tontiksi hankkeiden rahoitus- ja hallintamuodon mukaan.

AK-tontille 37026/3 voidaan rakentaa noin 48 valtion tukemaan vuokra-asuntoa ja noin 45 välimuodon asuntoa, eli yhteensä noin 93 asuntoa.

40. Suutarila, Tapulikaupungin alue

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 hyväksyä Suutarilan Tapulikaupungin alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 11965. Kaavamuutoksesta on valittu hallinto-oikeuteen eikä kaava ole siten vielä tullut voimaan. Tonttien rakentaminen edellyttää kaavan lainvoimaistumista.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuntolatyypisten asuinkerrostalojen tontti (AKS) 40122/2, joka on kaavamääräysten mukaan tarkoitettu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten. Tontin asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m². Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu asuinkerrostalojen tontti (AK) 40122/4, jonka asuinrakennusoikeus on 2 700 k-m². Edelleen kaava-alueelle sijoittuu asuinrivitalojen tontti (AR) 40120/3, jonka asuinrakennusoikeus on 2 440 k-m², ja asuinrivitalojen tontti (AR) 40123/4, jonka asuinrakennusoikeus on puolestaan 1 500 k-m².

AKS-tontti 40122/2 esitetään varattavaksi senioreille tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja varten. Varausesityksellä pyritään näin tukemaan asemakaavassa asetettuja tavoitteita alueen asuntotarjonnan parantamiseksi erityisesti senioriasuntojen osalta. AK-tontti 40122/4 on järkevää tässä vaiheessa varata myös Att:lle, koska AKS-tontin 40122/2 autopaikat sijoittuvat pääosin AK-tontille 40122/4. AK-tontti 40122/4 esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

AR-tontit 40120/3 ja 40123/4 soveltuvat hyvin perheasunnoiksi, ja ne esitetäänkin varattavaksi Hitas-tuotantoon ja välimuodon tuotantoon.

AKS-tontille 40122/2 voidaan rakentaa noin 63 asuntoa, AK-tontille 40122/4 noin 34 asuntoa ja AR-tonteille 40120/3 sekä 40123/4 yhteensä noin 28 asuntoa. Kaikkiaan alueelle voitaisiin siis rakentaa yhteensä noin 125 asuntoa.

45. Vartiokylä, Myllypuron alue

Myllypuron Alakiventien alueen asemakaavan muutos nro 10937 on tullut voimaan 19.9.2003.

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



Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti (AR) 45146/6, jonka asuinrakennusoikeus on 8 200 k-m². Tontti on viimeinen vielä varaamatta oleva tontti po. alueella.

AR-tontti 45146/6 soveltuu erinomaisesti kohtuuhintaiseen perheasuntotuotantoon, ja tontti esitetäänkin varattavaksi välimuodon asuntotuotantoon. Tällä tavalla pyritään monipuolistamaan Myllypuron alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä lisäämään alueen perheasuntotarjontaa.

AR-tontille 45146/6 voidaan rakentaa yhteensä noin 59 asuntoa.

Myllypuron keskuksen alueen asemakaavan muutos nro 11153 on tullut voimaan 16.4.2004.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 45129/5, jonka asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m². Tontti on Myllypuron liikekeskuksen aluejärjestelyiden yhteydessä tehdyn kiinteistönkaupan esisopimuksen perusteella varattu myytäväksi Citycon Oyj:lle. Esisopimus on allekirjoitettu 23.5.2008. Citycon Oyj on kuitenkin 22.9.2011 päivätyllä kirjelmällä ilmoittanut luopuvansa tonttiin kohdistuvasta osto-oikeudesta. Kirjelmä on esityslistan liitteenä 7. Tontti on näin ollen varattavissa.

AK-tontti 45129/5 esitetään varattavaksi välimuodon asuntotuotantoon, koska valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisääminen po. alueella ei ole todennäköisesti perusteltua. Tontille voidaan rakentaa noin 45 asuntoa.

54. Vuosaari

Vuosaaren Rastilantien alueen täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 11959 on tullut voimaan 1.4.2011.

Kaavamuutoksella nykyisen asuinkerrostalotontin (AK) 54033/3 alueelle on osoitettu lisärakennusoikeutta 2 650 k-m². Lisärakentamista varten on osoitettu muodostettavaksi uusi asuinkerrostalotontti (AK) 54033/9. Uusi nyt varattavaksi esitettävä AK-tontti 54033/9 muodostuu kokonaisuudessa nykyisestä AK-tontista 54033/3, joka on vuokrattu pitkäaikaisesti Vuosaaren Kiinteistöt Oy:lle.

Uuden AK-tontin 54033/9 toteuttaminen edellyttää AK-tonttia 54033/3 koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttamista sekä kaupunginvaltuuston täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisen täydennysrakentamiskorvauksen suorittamista tontin vuokralaiselle. Edelleen AK-tontin 54033/9 toteuttaminen edellyttää olemassa olevien



pysäköintipaikkojen uudelleen järjestelyjä, joista Att varausehtojen mukaan vastaa.

AK-tontti 54033/9 esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontille voidaan rakentaa noin 33 asuntoa.

Yleiset ja alueelliset tontinvarausehdot

Tonttien varausehdot ilmenevät tontinvarausmuistiosta ja sen liitteistä.

Tontinvarauksissa esitetään noudatettavaksi tonttikohtaisten ehtojen lisäksi tavanomaisia asuntotonttien varausehtoja. Tonteille rakennettavat rakennukset on siten toteutettava niin, että ne täyttävät A-energiatehokkuusluokan vaatimukset. Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 h-m². Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua. Varausehto vastaa tältä osin viime vuosina noudatettua käytäntöä.

Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla esitetään noudatettavaksi ko. alueille laadittuja alueellisia varausehtoja, jotka koskevat mm. alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä, pysäköinnin järjestämistä, alueellista yhteismarkkinointia sekä rakentamisen logistista ohjausta. Vastaavia ehtoja on noudatettu ko. alueilta aiemmin tehdyissä varauksissa.

Kalastaman osalta alueellisiin varausehtoihin on sisällytetty Kalasataman alueelle suunniteltua ns. älykästä energiajärjestelmää koskevat ehdot. Varausehtojen mukaan kohteiden suunnittelussa tulee mm. varautua sähköautojen latauspaikkojen järjestämiseen. Lisäksi tonteille rakennettaviin rakennuksiin tulee toteuttaa sähköverkkoiliitäntä älykkäitä sähköverkkojen toimintoja varten Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla tontinvaraukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Hitas-tuotantona toteutettavien tonttien varauksissa noudatetaan tavanomaisia Hitas-tuotannon lisäehtoja. Lisäehtoihin on sisällytetty velvoite valita asuntojen varaajat avoimella arvonnalla. Lisäksi arvonnassa on varausehtojen mukaan noudatettava kaupungin mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita. Kiinteistöviraston tonttiosaston on tarkoitus laatia nämä ohjeet alkuvuoden 2012 aikana. Ohjeet saatetaan kiinteistölautakunnan ja tarvittaessa kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.



Muilta osin voitaneen noudattaa liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta ilmeneviä ehtoja.

Kalasadaman Verkkosaaren asuntonttien varaaminen ilmoittautumismenettelyyn

Sörnäisten Kalasadaman Verkkosaaren alueelle on laadittu asemakaavaluonnos, joka on ollut nähtävillä 29.11.2010 - 20.12.2010. Kaava-alue sijoittuu Att:lle varattavaksi esitettävän Capellan korttelien itäpuolelle meren välittömään läheisyyteen.

Verkkosaaren alueen sijaintikartta on esityslistan liitteenä 8 ja kopio kaavaluonnoksen kaavakartasta liitteenä 9.

Kaava-alueelle on suunniteltu asuntorakentamista yhteensä noin 45 600 k-m² (noin 510 asuntoa), joka jakautuu 13 asuinkerrostalotontille (AK) ja seitsemälle kytkettyjen pientalojen tontille (A-1). Kerrostalotonttien kerrosluku vaihtelee välillä 3 - 9, ja kytkettyjen pientalojen kerrosluku on 3. Asuntonttien autopaikat sijoittuvat kannen alle osin asuntonttien alueelle ja osin yhteispihatontin (AH) alueelle.

Kaava-alueen asuntontit ja yleiset alueet ovat rakennettavuudeltaan normaalia haastavampia. Maaperäolosuhteista johtuen rakennusten perustaminen edellyttää tavanomaista enemmän normaalista poikkeavia paalutusmenetelmiä, kuten putki- ja porapaalutusta. Erityisen haastavaksi voi muodostua Verkkosaarenkanavan alueeseen sekä mereen rajoittuvien tonttien rakentaminen, joissa kanava- ja tukimuurirakenteet tulevat todennäköisesti olemaan osa rakennusten perustusta. Tonttien rakentaminen edellyttäneekin tonttien rakennussuunnitelmien ja rakentamisen tarkkaa koordinoitua ja tonttien toteutuksen yhteensovittamista mm. yleisten alueiden rakentamiseen. Alueen toteutussuunnittelun edetessä saattaa myös osoittautua tarkoituksenmukaiseksi, että osa tai kaikki tontteihin välittömästi liittyvät katu- ja muut yleiset alueet rakennetaan rinnan tonttien rakentamisen kanssa ja tonttien toteuttajat vastaisivat näistä toimenpiteistä talonrakentamisen yhteydessä.

Kiinteistötoimen tavoitteena on kehittää uusia joustavia tontinluovutusmuotoja ja -tapoja perinteisten laatu- ja hintakilpailujen rinnalle. Lisäksi yhtenä keskeisenä tavoitteena on edistää laadittavien asemakaavojen toteutuskelpoisuutta kumppanuuskaavoitusta lisäämällä.

Esittelijän mielestä Kalasadaman Verkkosaaren korttelit nrot 10600 ja 10601 voitaisiin varata erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitusta varten. Alueen asuntontteille valittaisiin menettelyn avulla 1 - 4 tontinvaraajaa, jotka



osallistuisivat alueen jatkosuunnitteluun ja toimisivat jatkossa myös tonttien rakentajina/rakennuttajina. Tällä tavoin voitaisiin hyödyntää rakennusalan toimijoiden ammattitaitoa ja resursseja mm. edellä kuvattujen rakennusteknisten haasteiden ratkaisemiseksi ja alueen toteuttamiskelpoisuuden parantamiseksi.

Kiinteistölautakunta hyväksyisi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ohjelman ennen menettelyn aloittamista. Ohjelmassa määriteltäisiin muun ohessa kaupungin alueen toteuttamiselle asettamat laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet sekä tontinvaraajien valintakriteerit. Tontinvaraajat valittaisiin ilmoittautuneiden laatimien viite- ja/tai konseptisuunnitelmien perusteella. Valinnassa tulisi kiinnittää erityistä huomiota mm. suunnitelmissa esitettyihin kaupunkikuvallisiin ja rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Lisäksi varauksensaajiksi valittavilla tulisi olla riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit rakennusteknisesti erityisen vaativan hankkeen toteuttamiseksi.

Parhaaksi arvioitujen suunnitelmien esittäjien kanssa käytäisiin jatkoneuvottelut ennen lopullisen varausesityksen tekemistä. Tällä tavalla varmistetaan kaupungin asettamien tavoitteiden toteutuminen sekä viimeistellään tontinvarauksiin sisällytettäväksi esitettävät tontinvarausehdot. Neuvotteluissa voidaan myös pyrkiä löytämään tarkoituksenmukaisimmat tavat tonttien ja yleisten alueiden toteuttamiselle sekä sopia näihin liittyvistä vastuista.

Alueen sijainti ja tontteihin liittyvät rakennustekniset haasteet sekä näiden johdosta todennäköisesti varsin korkeaksi muodostuvat rakentamiskustannukset huomioiden po. korttelit voitaisiin toteuttaa pääosin sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavat tontit on todennäköisesti järkevää luovuttaa myymällä kaupungin maanmyyntitulojen lisäämiseksi. Tonttien myynti tapahtuisi käyvästä arvosta, jolloin myyntihinta määräytyisi ulkopuolisella asiantuntijalla teetettyyn arvioon perustuen. Tonttien mahdollisesta myynnistä päättäisi kuitenkin aikanaan lopullisesti kaupunginvaltuusto. Alueelle rakennettavien asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi suunnitellut AK -tontit 10600/10 (7 500 k-m²) ja 10600/1 (3 000 k-m²) varattaisiin Hitas-tuotantoon. Hitas-tuotantona toteutettavien asuntojen hintapuite, eli asuntojen korkein sallittu keskineliömyyntihinta vahvistettaisiin tontinvarauspäätöksen yhteydessä tontinvaraajiksi esitettävien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen.

Edellä Att:lle varattavaksi esitettävä Capellan korttelit huomioiden Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle sijoittuvien ensimmäisten



kortteleiden (Capellan korttelit ja Verkkosaaren asuntokorttelit) asunnoista (yht. noin 860 asuntoa) arviolta noin 22 % toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, noin 33 % välimuodon tuotantona ja 45 % sääntelemättömänä tuotantona. Alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauma vastaa siten varsin hyvin kaupungin asettamia tavoitteita.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että se oikeuttaisi kiinteistölautakunnan järjestämään edellä kuvatun ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn, hyväksymään sitä koskevan ohjelman ja lopulliset tontinvaraajien valintaperusteet sekä päättämään tonttien varausehdoista. Alueen asemakaavoitukseen tarvittavasta ajasta johtuen tontit lienee järkevä varata jo tässä vaiheessa 31.12.2014 saakka.

Kiinteistöviraston tavoitteena on ilmoittautumismenettelyn yhteydessä tutkia mahdollisuutta kytkeä Verkkosaaren alueen tontinvarauksiin myös muita tontteja, joille ei ole aiemmissa ilmoittautumismenettelyissä onnistuttu löytämään tontinvaraajaa. Tällä tavalla myös näille markkinoitavuudeltaan haastavammille tonteille voitaisiin löytää toteuttajat, mikä nopeuttaisi tonttien rakentamista merkittävästi.

Tontinvaraushakemuksen käsittely

KJ-Case Oy ja S-Asunnot Oy ovat 25.3.2010 päivätyllä hakemuksella pyytäneet, että kaupunki varaisi Suutarilan Tapulikaupungin tontit 40122/2 sekä 401224 senioreille tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja ja valtion tukemia vuokra-asuntoja varten. Mainittua hakemusta ei ole vielä käsitelty alueen asemakaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen. Hakemus on esityslistan liitteenä 10.

Koska mainitut tontit esitetään edellä mainituin perustein nyt varattavaksi Att:lle, tulisi hakemuksen osalta todeta, ettei se anna aihetta toimenpiteisiin.

Lopuksi

Esittelijä pitää edellä selostettujen lisävarausten tekemistä kaupungin omaan asuntotuotantoon perusteltuna. Varattavaksi esitettävät tontit mahdollistaisivat Att:n tuotantotavoitteeseen nähden lähes vuoden asuntotuotannon. Nykyisellään voimassa olevat varaukset ja nyt esitettävät varaukset mahdollistavat laskennallisesti noin 3,2 vuoden Att:n tavoitteiden mukaisen tuotannon. On kuitenkin syytä huomata, ettei kaikkia Att:lle aiemmin varattuja ja nyt varattavaksi esitettäviä tontteja saada rakennuskelpoisiksi seuraavan 2 - 3 vuoden aikana.

Edelleen on huomattava, että varausesityksen jälkeenkin Att:lle varattujen tonttien suhteellinen osuus jää vielä tavoitetta pienemmäksi,



30.01.2012

joten sitä on tarpeen jatkossakin tarkastella uusia varausehdotuksia tehtäessä.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on aloittanut seuraavan yksityisille rakennuttajille ja rakentajille suunnatun yleisen tontinvarauskierroksen valmistelun ja tätä koskevat tontinvarausesitykset on tarkoitus tuoda kiinteistölautakunnan ja kaupunginhallituksen päätettäviksi kevään 2012 aikana. Varauskierroksen yhteydessä pyritään varaamaan tontteja 2000 - 2500 asunnon rakentamista varten.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontinvarausmuistio 1.12.2011
- 2 VVO Rakennuttaja Oy kirjelmä 7.2.2011
- 3 Citycon Oyj kirjelmä 22.9.2011
- 4 Tontinvaraushakemus KJ-Case Oy ja S-Asunnot Oy
- 5 Sijaintikartta Kalasataman Verkkosaari
- 6 Kopio Verkkosaaren kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 7 Kalasataman tontinvarausten alueelliset lisäehdot
- 8 Asuntotonttien varaustilanne Helsingissä 15.11.
- 9 Kopio Verkkosaaren kaavaluonnoksen kaavakartasta
- 10 Yhteenvetokartta varausesityksen tonteista
- 11 Sijainti- ja varausaluekartat (Att Syksy 2011)

Otteet

Ote

VVO Rakennuttaja Oy
Citycon Oyj
S-Asunnot Oy
KJ-Case Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.01.2012 § 74

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



30.01.2012

Kaj/3

Pöydälle 23.01.2012

HEL 2011-008116 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 671

Pöydälle pantu asia 1.12.2011

HEL 2011-008116 T 10 01 01 00

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka kumppanuuskaavoitusta sekä asuntorakentamishankkeiden kehittämistä ja suunnittelua varten liitteenä olevasta tontinvarausmuistiosta 1.12.2011 (liite nro 2) ilmenevät tontit muistiosta ilmenevin ehdoin.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi kiinteistölautakunnan päättämään edellä päätöskohdassa A tarkoitettujen tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

C

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi merkitä seuraavat tontinvaraukset ja osto-optiot tontinvaraajien pyynnöstä rauenneiksi:

1

VVO Rakennuttaja Oy:n ilmoituksesta tontinvaraukset Sörnäisten asuinkerrostalotonttiin (AK) 10587/1 sekä asuinrakennusten tontteihin



(A-1) 10587/4-9 (kirjelmä liitteenä nro 6).

2

Citycon Oyj:n ilmoituksesta osto-oikeus Vartiokylän Myllypuron asuinkerrostalotonttiin (AK) 45129/5 (kirjelmä liitteenä nro 7).

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei KJ-Case Oy:n ja S-Asunnot Oy:n Suutarilan Tapulikaupungin tontteja 40122/2 ja 40122/4 koskeva tontinvaraushakemus anna aihetta toimenpiteisiin (hakemus liitteenä nro 10).

D

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi varata 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Verkkosaaren asemakaavaluonnoksen korttelit nrot 10600 sekä 10601 (asuinrakennusoikeus yht. noin 45 600 k-m²) varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen seuraavin ehdoin:

1

Alueen asuntotonteille valitaan avoimella ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä 1 - 4 tontinvaraajaa.

2

Tontit 10600/10 ja 10600/13 varataan vapaarahoitteiseen Hitas I –ehtoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon. Muut tontit varataan vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja toteutettavaan vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

3

Sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy aikanaan tonttien myyntiperusteet. Sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan kaupunginhallituksen vahvistamia luovutusperiaatteita noudattaen edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien vuokrausperusteita koskevan esityksen.

4

Tontinvaraajat valitaan hakijoiden esittämien viite- ja



konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä esitetyn hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Lisäksi varauksensaajiksi valittavilla tulee olla riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit keskeiselle paikalle sijoittuvan ja rakennusteknisesti erityisen vaativan hankkeen toteuttamiseksi.

5

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään lopullisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ohjelman sekä tontinvaraajien valintaperusteet ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan valitsemaan tonttien varaajat.

6

Tontinvaraukset ovat voimassa 31.12.2014 saakka, ellei kiinteistölautakunta myönnä varauksiin perustellusta varauksensaajasta riippumattomasta syystä jatkoa. Tontinvarauksissa noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä varausehtoja sekä liitteenä nro 11 olevia Kalasataman tontinvarausten lisäehtoja.

Käsittely

15.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Tuomas Viskari: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Päätösehdotuksen A kohtaa muutetaan siten, että tontti 10587/1 varataan asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaa ara-vuokra-asuntotuotantoa varten.

Kannattajat: Tuomo Rintamäki

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Päätösehdotuksen A kohtaa muutetaan siten, että tontti 10587/1 varataan asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemaa ara-vuokra-asuntotuotantoa varten.



30.01.2012

Kaj/3

Jaa-äännet: 6

Jyrki Lohi, Sole Molander, Olli Saarinen, Nina Suomalainen, Tuomo Valve, Markku Vuorinen

Ei-äännet: 3

Kirsi Pihlaja, Tuomo Rintamäki, Tuomas Viskari

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

01.12.2011 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, kehittämislakimies, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

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