



30.01.2012

Kaj/2

## § 112

### Kalasadaman tontin 10581/1 varauksen jakaminen

HEL 2011-002479 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti, 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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>:n suuruisen osan asuntotuotantotoimikunnalle samoin Hitas I -ehdoin luovutettavaksi.

Varaus on voimassa 30.6.2013 saakka.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

#### 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 Kalasadaman varausehdot
- 7 Oikeushenkilötyöryhmän muistio 30.9.2010

#### Otteet

##### Ote

Varauksensaaja

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 4

Liite 5

Liite 6

#### Päätösehdotus

##### 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



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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>:n suuruinen Kalasataman 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

Varauksensaaja on sittemmin arvioinut korttelin rakennusoikeuden, 7800 k-m<sup>2</sup>, 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-m<sup>2</sup>:n suuruinen tontinosa ja asuntotuotantotoimikunnalle rakennusoikeudeltaan noin 3 500 k-m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>:n keskikokoon, asuntoneliöinä noin 50 - 55 as-m<sup>2</sup>. Yhteistilojen suuri määrä sekä vastaavasti asuntojen pienehkö keskikoko ovat perusteltuja, koska 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

**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



Varausaikaa 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

**Päätöshistoria**

Virastopäällikkö 20.12.2011

HEL 2011-002479 T 10 01 01 00

Aktiiviset Seniorit ry ja asuntotuotantotoimisto esittävät että Kalasataman tontin nro 10581/1 varausta muutettaisiin niin, että tontti jaettaisiin kahtia. Aktiiviset Seniorit ry:n perustamalle Asunto Oy Kotisatamalle osoitettaisiin sen suunnitelmiin sopiva rakennusoikeudeltaan noin 4 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen tontinosa ja

**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



asuntotuotantotoimikunnan kaupungin omistukseen rakennutettavalle kohteelle rakennusoikeudeltaan noin 3 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen tontinosa.

Tonttien rajat ja rakennusoikeudet samoin kuin mahdollinen asemakaavan muutostarve selviävät, kun hanketta on suunniteltu riittävän pitkälle. Asuntotuotantotoimisto toimisi molempien tonttien eli koko korttelin rakennuttajana. Yhdistyksen tontille rakennutettaisiin lähinnä yhdistyksen jäsenille tarkoitettuja omistusasuntoja Hitas-ehdoin. Asuntotuotantotoimikunnan tontille rakennutettaisiin valtion tukemia ikääntyneille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Aktiiviset Seniorit ry:lle on kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) tekemällä päätöksellä varattu rakennusoikeudeltaan 7 800 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen Kalasataman tontti nro 10581/1 ikääntyville tarkoitettua yhteisöllistä omistus- ja vuokra-asuntohanketta varten kuluvan vuoden loppuun. Kohteeseen on mahdollista rakentaa noin sata asuntoa sekä yhteistiloja noin 1 000 neliometriä.

Varauksensaajan tarkoituksena toteuttaa kortteliin hanke nimeltä Asunto Oy Kotisatama, jossa olisi yhdistyksen jäsenille Hitas-omistusasuntoja sekä melko laajat yhteistilat.

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 varsin onnistuneesti toteuttanut vastaavan ikääntyville tarkoitettua yhteisöllisen omistusasuntohankkeen Asunto Oy Loppukirin Arabianrantaan.

Varauksensaaja on arvioinut varauspäätöksen jälkeen korttelin rakennusoikeuden, 7 800 k-m<sup>2</sup>, yhteisöllisen konseptin mukaan toteutettavalle hankkeelle ja resursseilleen liian suureksi, ja on siksi hakenut hankkeeseen rakennuttajaa ja yhteistyökumppania. Aiemmin yhteistyökumppaniksi sovitettiin S-Asunnot Oy:n Senioriasumisoikeus Oy:tä, joka olisi rakennuttanut ikääntyville tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja. Varauksensaaja ja yhtiö hakivat yhdessä varauksen muutosta, mitä kiinteistölautakunta esityksessään 15.9.2009 kaupunginhallitukselle puolsi. Kiinteistölautakunnan esitys 15.9.2009 ja Aktiiviset seniorit ry:n kirje 9.6.2009 ovat asiakirja-aineistossa.

Hakemusta ei kuitenkaan viety kaupunginhallituksen käsittelyyn syksyn 2009 eikä kevään 2010 kuluessa, koska haluttiin yleisesti selvittää periaatteita varattaessa asuntotontteja eri oikeushenkilöille, erityisesti yhdistyksille. Kaupunginjohtaja nimesi asiaa selvittämään 23.6.2010 ns. Oikeushenkilötyöryhmän, joka luovutti mietintönsä 30.9.2010. Mietinnön mukaan asuntotonttien varaamiselle yhdistyksille ei ole



estettä, kunhan varausehdot laaditaan kaupungin edut varmistaen ja hankkeiden toteutuksen valvonta hoidetaan kunnolla. Mietintö on asiakirja-aineistossa.

Yhdistys pyysi toukokuussa 2010, ettei hakemusta siinä vaiheessa käsiteltäisi, koska kohteen toteutukselle haettiin uusia ratkaisumalleja.

Yhdistys on sittemmin neuvotellut asuntotuotantotoimiston kanssa kohteen 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 asiakirja-aineistossa.

Asuntotuotantotoimikunnan ohjelmaan tontinosan toteuttaminen soveltuu hyvin, ja valtion rahoittamat senioriasunnot sopivat yhdistyksen suunnitteleman yhteisöllisen senioriasuntokohteen naapuriksi. Näin koko kortteli saataisiin rakennettua ja sinne toteutettua hanke ryhmrakentamiseen vertautuvalla yhteisöllisyyttä edistävällä konseptilla.

#### 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-m<sup>2</sup>:n keskikokoon, asuntoneliönä noin 50 - 55 as-m<sup>2</sup>. Yhteistilojen suuri määrä sekä vastaavasti asuntojen pienehkö keskikoko ovat perusteltuja, koska kysymyksessä on yhteisöllisyyteen perustuva ikääntyville tarkoitettu erityishanke.

Asuntojen enimmäismäärää tai vähimmäiskeskikokoa ei siksi ole tarkoituksenmukaista säännellä huolimatta siitä, että kysymyksessä on yhdistyksen osalla omistusasuntokohde. Att:n vuokra-asuntoja asuntojen lukumäärää tai keskikokoa koskevat määräykset eivät koskisi muutenkaan. Näiden ehtojen osalta ehdotetaan poikettavaksi alkuperäisistä varausehdoista.

#### Varausaika ja muut varausehdot

Varausaika on tarkoituksenmukaista jatkaa puolellatoista vuodella eli 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 tonttiosaston 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 4 olevia ehtoja.
- Kalasataman varauksensaajien tulee noudattaa liitteenä 5 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.

Kiinteistövirasto pitää perusteltuna edellä esitettyä varauksen muutosta sekä varausajan jatkamista 30.6.2013 saakka. Yhdistyksen yhteisöllinen ja omatoiminen toteutusmalli vastaa kaupunginvaltuuston MA-ohjelmassa päättämiä tavoitteita, minkä lisäksi varauksen muutos mahdollistaa kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon pienen lisäyksen. Senioreille tarkoitettujen vuokra-asunnot sopivat hyvin yhdistyksen senioriasuntohankkeen viereen, ja tämä sijoittelu ehkä mahdollistaa myös asukasryhmien yhteistyön.

Lisätiedot

Kivelä Tuomas, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455  
tuomas.kivela(a)hel.fi





30.01.2012

Kaj/2

---

Jaakko Stauffer  
virastopäällikkö

Juhani Tuuttila  
osastopäällikkö

---

**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