

KVARTERET VICTORIA
Kvarteret Victoria Oy
Arabiakatu 11 • P.O. Box 757 • 00111



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
PL 2214
00099 Helsingin Kaupunki

Hanke
Kvarteret Victoria

Viite
Hakemus Jätkäsaaren korttelin 20817 tontin varauksen jatkamisesta ja siirtämisestä Kvarteret Victoria rf:ltä Stiftelsen Kvarteret Victoria rs:lle (pvm. 30.11.2011) ja sen liitteenä ollut edellä mainitun korttelin hankesuunnitelma

Asia
Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttaminen kortteliin 20817

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttaminen kortteliin 20817

Helsingin kaupungin hallitus myönsi yhdistys Kvarteret Victoria rf:lle tontin varauksen Jätkäsaaren kortteliin 20817. Edellä mainitun yhdistyksen hakemuksesta poiketen kaupunginhallitus päätöksessään edellytti, että hankkeen yhteydessä rakennetaan valtio tukemaa vuokra-asuntotuotantoa noin 20 %:a korttelin kerrosalasta.

Hankkeen toteutusta ja rahoitusta varten yhdistys Kvarteret Victoria rf. on perustanut säätiön Stiftelsen Kvarteret Victoria rs:n, jonka toimesta hankkeelle on valmisteltu hankesuunnitelma, joka on lähetetty kiinteistövirastolle. Lisäksi kaupunkia on pyydetty jatkamaan tontin varausta hankkeen valmistelemista ja suunnittelua varten sekä siirtämään tontin varaus yhdistys Kvarteret Victoria rf:ltä hankkeen toteutusta varten perustetulle säätiölle Stiftelsen Kvarteret Victoria rs:lle.

Varauksen hakijan alkuperäinen ajatus ja hankkeen motiivi on ollut mahdollistaa kaikille avoimen kulttuuri- ja palvelukeskuksen syntyminen lisäämään Jätkäsaaren elinvoimaisuutta ja parantamaan sen asukkaiden virikkeitä ja palveluja. Hankesuunnitelmassa kortteliin on sijoitettu kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus, järjestötoiminnan tiloja, nuorisotyöpaja, päiväkoti ja kaksiluokkainen korttelikoulu. Kulttuuritarjonnan keskuksiksi on suunniteltu toteutettavan Victoria-sali, johon keskitetään myös kortteliin tulevien asuntojen kerhotoiminta. Jotta hanke ja sen kulttuuripalvelutarjonta on mahdollinen, on Victoria-salin rakennuskustannukset jyvitetävä asuntojen rakennuskustannuksiin.

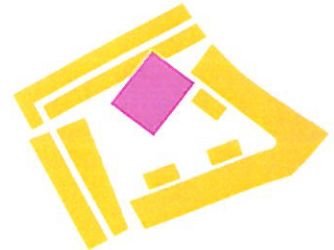
Tontin varauksen hakija on hankesuunnitelman yhteydessä tutkinut mahdollisuutta toteuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kortteliin ja todennut hankesuunnitelmassa, että se ei ole mahdollista Asumisen Rahoitus- ja Kehittämiskeskuksen (ARA) asettamien asuntojen hintarajoitusten vuoksi. Asemakaavan korkeatasoista kaupunkikuvaa korostavat vaatimukset, alueelliseen autopaikoituksen ja jätteiden putkikuljetusjärjestelmän liittymismaksut ja edellä mainitun Victoria-salin jyvitys asuntojen rakennuskustannuksiin korottavat asuntojen neliöhinnan yli ARA:n hyväksymän rajan.

Alueen asemakaavassa edellytetään asuintalojen ylimpien kerrostien toteuttamista vajaina siten, että toiseksi ylimpään kerrokseen rakennetaan vain puolet laajimman kerroksen kerrosalasta ja ylimpään kerrokseen vain kolmasosa. Tämä johtaa suureen liikennetilojen määrään suhteessa asuntoneliömetreihin. Ylimpien kerrostien pinta-alasta suuri osa on porrashuonetta ja hissikuilua. Kun kaikki rakennettavat tilat on jyvitetävä asuntojen hintaa, johtaa tämä tavanomaiseen tuotantoon verrattuna merkittävästi korkeampaan asuntojen neliöhintaan. Myös vaatimukset julkisivujen paikalla muurauksesta, rappauksesta, maantasokerrosten avoimuudesta, luonnonkiven käytöstä ja yleisten alueiden korkeatasoisuudesta johtaa käytännössä laatutasoon, joka ylittää huomattavasti keskimääräisen valtion tukeman asunto-tuotannon laatutason.

Helsingin kaupungin arvioimat autopaikkojen liittymismaksut ovat noin kaksinkertaiset ARA:n yleisesti hyväksymään autopaikoituksen hintatasoon verrattuna. Jätteiden putkikuljetusjärjestelmään liittymisen ja rakennuksen varustaminen järjestelmän vaatimilla rakennusosilla korottaa asuntoneliömetrin hintaa merkittävästi ja on kustannuksiltaan moninkertainen verrattuna tavanomaisiin jätekatos/huone ratkaisuihin.

Hankkeen alkuperäisen tavoitteen: kulttuuritarjonnan, saavuttaminen edellyttää Victoria-salin rakentamista, jonka rakennuskustannukset on jyvitetävä asuntojen hintoihin. Pääosa salin rakennuskustannuksista jyvitetään vapaarahoitteisten asuntojen hintoihin. Jotta vapaarahoitteisten asuntojen hinnat pysyvät kilpailukykyisinä, myös Hitas asuntojen on osallistuttava Victoria-salin rakentamiseen. Hankkeen rahoitus on suunniteltu siten, että Hitas asuntojen hintaan jyvitetään jokin verran asemakaavavaihtelun edellyttämän kerhotilan rakennuskustannusta suurempi kustannus. Vastineeksi korttelin asukkailla on oikeus käyttää Victoria salia kokoontumiseen. Valtion tukeman asuntotuotannon pitäisi myös osallistua Victoria-salin rakennuskustannuksiin, mikä nostaa ARA:lle hyväksyttäväksi esitettävää asuntoneliömetrin hintaa.

Edellä esitettyjen rakentamisen hintaa lisäävien tekijöiden yhteisvaikutus kasvattaa vääjäämättä ao. korttelin asuntoneliömetrin hintaa. Vaikka kohde on tarkoitettu toteuttaa voittoa tavoittelemattoman säätiön toimesta kustannustehokkaasti kilpailuttamalla kaikki urakat ja tekemällä hankinnat suoraan kiinteistöjen hallintaa ja toteutusta varten perustettavien kiinteistöyhtiöiden nimiin ilman voitto-osuutta tavoittelevia väljorganisaatiota, ovat asuntojen rakennuskustannukset ARA:n aikaisemmin hyväksymiä asuntoneliömetrihintoja korkeammat, minkä vuoksi hankesuunnitelmassa on jouduttu luopumaan valtion tukeman asuntotuotannon toteutuksesta.



ARSTETRETOIMISTO STEFAN AHLMAN OY
Kvarteret Victoria r.f. • POR / TEL 010 757 9611

Kiinteistöviraston pyynnöstä valtion tukeman asuntotuotannon toteutusmahdollisuuksia on tarkasteltu uudelleen hankesuunnitelman laadinnan jälkeen. Tarkastelu ei ole tuonut asuntojen kustannusten osalta uutta tietoa tai näkökohtia valtion tukeman asuntotuotannon toteutusedellytyksiin. ARA edellyttää, että valtion tukeman tuotannon vuokrataso vastaa heidän käsitystään kohtuuhintaisesta asumisesta ja ao. vuokratasolla asunnoille on paikkakunnalla kysyntää.

Tarkastelu osoitti, että lähimmäksi ARA:n tavoitteita voitaisiin ehkä päästä pitkällä valtion korkotuella ja avustuksella rahoitetuilla opiskelija-asunnoilla. Opiskelija-asuntojen autopaikkatarve on asemakaavan mukaan vain puolet tavanomaisten asuntojen autopaikkamäärästä. Pieni asuntokoko nostaa ARA:n hyväksymän asuntoneliömetrin hintaa. Pääsääntöisesti pieniä yksioita sisältävällä huonetoimikavalla ja ARA:n myöntämällä avustuksella voitaisiin saavuttaa vuokrataso, joka mahdollistaisi asuntojen kysynnän sekä opiskelija-asuntoja omistavan ja ylläpitävän tahon löytämisen.

Opiskelija-asuntojen sijoittamista kortteliin on tutkittu alustavasti tilakaavioasolla. Noin 40 opiskelija-asunnon (n. 2000 kem2) sijoittaminen korttelikonsepttiin on tarkastelun perusteella teknisesti mahdollista. Tällöin noin 10 %:a asuntorakennusoikeudesta olisi valtion tukemaa vuokra-asumista. Ennen valtion tukeman asuntotuotannon liittämistä korttelikonsepttiin on varmistuttava, että ARA:n edellyttämä hintataso on saavutettavissa. Tämä puolestaan edellyttää rakennus- ja kustannussuunnittelua sekä neuvottelua ARA:n hintavalvontaa suorittavien henkilöiden kanssa.

Edellä olevan perusteella esitämme, että Helsingin kaupunki jatkaa tontin varausta tarvittavien selvitysten tekemiseksi ja hankkeen suunnittelemiseksi ehdolla, että hankesuunnitelmassa esitetyn lisäksi selvitetään mahdollisuutta valtion tukemien opiskelija-asuntojen rakentamiseen. Tällöin asuntorakennusoikeus jakautuisi karkeasti siten, että valtion tukemia vuokra-asuntoja olisi n. 10 %:a, erityisasuntoja (ikäääntyvät ja taiteilijat) n. 20 %:a, Hitas omistus- ja ryhmärakentamisasuntoja n. 30 %:a ja vapaarahoitteisia asuntoja n. 40 %:a. Mikäli valtion tukemien vuokra-asuntojen omistamiseen ja hallintaan ei löydetä halukasta osapuolta tai ARA:n asettamiin hintarajoihin ei päästä, palattaisiin hankesuunnitelman mukaiseen toteutukseen, jossa valtion tukema asuntotuotanto on korvattu Hitas omistusasuntotuotannolla. Suunnittelun ja selvitysten tulokset raportoitaisiin kiinteistöviraston osoittamalle vastuuhenkilölle.

Käsityksemme mukaan Kvarteret Victoria hanke rikastuttaisi Jätkäsaaren elämää tarjoamalla kulttuuria, yhdistystoimintaa ja palveluja saarelaisille kaupungin verovaroja kuluttamatta. Lisäksi kortteli tarjoaisi helsinkiläisille asuntoja Jätkäsaaren vaatimustason huomioon ottaen kohtuulliseen hintaan. Asuntojen toteutustapa on yleishyödyllinen ilman myyntivoiton tavoittelua ja eri osapuolten kiinteistökaupoista tai päällekkäisistä urakkasopimuksista kertyviä ylimääräisiä katteita. Toivomme, että hankkeelle ei aseteta kaikkia asuntopoliittisia, sinänsä hyviä, tavoitteita, koska päällekkäisinä ne tekevät hankkeen toteuttamisen mahdottomaksi ja hautaavat Jätkäsaaren asukkaiden sekä kulttuuri- ja palvelutarjonnan kannalta tärkeän hankkeen.

Helsingissä, 12. huhtikuuta 2012

Föreningen Kvarteret Victoria r.f.

Johan Storgård
Puheenjohtaja

Max Arhippainen
Luottamusmies

Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.

Max Arhippainen
Puheenjohtaja

Stefan Ahlman
Silveeri