

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTONTTIEN VARAUKSET (YLEINEN VARAUSKIERROS SYKSY 2012) - PERUSTELUMUISTIO 13.12.2012

1. Yleistä

Tässä muistossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut syksyn 2012 aikana yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä esitettävillä tontinvarauksille.

Muistiossa esitetyt perustelut täydentävät yleisiä perusteluita, jotka on esitetty varsinaisella esityslistalla. Tontit on käsitelty jäljempänä kaupunginosittain.

Perustelumuistiossa esitettyjen tonttien tarkemmat perustiedot sekä tonttikohtaiset asuntomääräarviot ilmenevät varsinaisen esityslistan liitteenä olevasta tontinvarausesityksen yhteenvetotaulukosta. Yhteenvetotaulukosta ilmenee myös arviot tonttien rakentamiskelpoisuudesta.

2. Tontti- ja hankekohtaiset perustelut

2.1. Sörnäisten Kalasatama (Capellan korttelit)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2012 hyväksynyt Sörnäisten Kalasataman ns. Capellan kortteleita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontit (AK) 10629/3-6. Tontit ovat rakennusoikeudeltaan maltillisia rakennusoikeuden ollessa kahdella tontilla 1 700 k-m² ja kahdella 2 800 k-m². Kullekin tontille on asemakaavassa osoitettu oma pihalue ja sen alle sijoittuva itsenäinen pysäköintilaitos. Kaavaratkaisu mahdollistaa varsin hyvin tonttien itsenäisen rakentamisen.

Mainitut tontit soveltuvat kaavaratkaisunsa puolesta hyvin asukaslähtöiseen kerrostalorakentamiseen. Tontit voitaneenkin varata luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumismenettelyllä omatoimiseen ja/tai rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakentamiseen. Tällaisten hankkeiden kysyntä lisääntynee entisestään tulevaisuudessa, kun ensimmäiset ryhmärakentamismallilla toteutetut kerrostalohankkeet valmistuvat. Varaus edistäisi kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita monimuotoisen ja asukaslähtöisen asuntotuotannon toteuttamisessa.

Tonttien luovutuksessa noudatettaisiin Hitas II ehtoja. Kiinteistö-lautakunta päättäisi ilmoittautumismenettelyllä valittavista tonttien varaajista sekä varausehdoista.

2.2. Länsisataman (20.) Jätkäsaaren aloitusalueelta 24 kerrostalotonttia ja Atlantinkaaren itäosan alue Att:lle kumppanuuskaavoitukseen

Länsisataman Jätkäsaaren aloitusaluetta koskeva asemakaavan muutos nro 11770 on tullut voimaan 7.8.2009. Alueen rakentaminen on alkanut Hyväntoivonpuiston itäpuolisilla kortteleilla sekä Välimerenkadun pohjoispuolella. Jätkäsaaren aloitusalueelta esitetään varttavaksi yhteensä 24 kerrostalotonttia (yht. noin 1 200 asuntoa) ja kaksi toimitilatonttia (yht. 8 400 k-m²) jäljempänä mainituin tavoin.

Varausesityksen jälkeen kaikki Jätkäsaaren aloitusalueen asuntotontit on varattu.

Atlantinkaaren itäosan alueen kaavoitus on vasta alkamassa. Kyseiselle alueelle vastaisuudessa asemakaavan perusteella muodostettavat tontit lienevät rakentamiskelpoisia vuoden 2017 aikana.

2.2.1. Kortteli nro 20810 tontit nro 1 ja 4

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2009 (276 §) varata asuinkerrostalotontit (AK) 20810/1 ja 4 luovutettavaksi erillisellä hinta- tai laatu kilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon. Varauspäättöksen mukaista kilpailua ei ole vielä tonttien rakentamiskelpoisuuteen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi järjestetty.

Kyseiseen kortteliin sijoittuva kolmas asuinkerrostalotontti 20810/2 on nykyisellään varattu Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi on tarkoituksenmukaista varata Att:lle myös tontit 20810/1 (4 200 k-m²) ja 4 (5 330 k-m²). Tällä tavoin Att: voi suunnitella korttelin toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena ja kilpailuttaa saamaan kortteliin sijoittuvat hankkeet suurempana kokonaisuutena. Tontti 20810/1 sijoittuu erinomaiselle paikalle Hyväntoivonpuisto ääreen ja tontti on syytä toteuttaa Hitas – omistusasuntotuotantona. Tontti 20810/4 on puolestaan syytä toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona Jätkäsaaren alueen rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi.

Tonttien 20810/1,3 ja 4 autopaikat sijoitetaan Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavaan kalliopysäköintilaitokseen. Pysäköinnin järjestäminen tulee siten olemaan todennäköisesti ainakin jonkin

verran tavanomaista kalliimpaa. Nyt esitettävä varaus ja Att:lle muualta Jätkäsaarenkallion alueelta esitettävät varaukset mahdollistavat autopaikkojen järjestelemisen eri asuntohankkeiden välillä mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla. Att pystyisi osoittamaan kalliopysäköintilaitokseen sijoituvia autopaikkoja ainakin jonkin verran enemmän Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettaville hankkeille, joissa autopaikkojen kysyntä on todennäköisesti keskimäärin vuokra-asuntohankkeita korkeampaa. Tämä puolestaan alentaisi Att:n valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon kohdistuvia kustannuspaineita.

Tontille 20810/4 on sosiaaliviraston ilmoituksen mukaan tarpeen sijoittaa kehitysvammaisten ryhmäkotiasuntoja yhteensä noin 1 500-2 000 k-m². Tätä koskevat ehdot esitetään otettavaksi varauspäätökseen.

Nyt tehtävä varauspäätös korvaisi kaupunginhallituksen vuonna 2009 tekemän päätöksen.

2.2.2. Kortteli nro 20813 tontit nro 1-3

Asuntosäätiö, Helsingin seudun opiskelija-asunto säätiö (Hoas) ja S-Asunnot Oy ovat yhteisesti hakeneet asuinkerrostalotonttien (AK) 20813/1-3 varaamista Cin –Innovaatiokorttelihanketta varten. Hanke olisi osa Tekes- ja yritysrahoitteista Aalto-yliopiston vetämää CityInnonets Cin –tutkimushanketta.

Tonteille toteutettavan hankkeen yhteydessä on tarkoitus tutkia esivalmisteisen modulaarirakentamisen arkkitehtonisia mahdollisuuksia sekä asumisen ja palveluiden yhdistämistä, kuten päivittäistavaroiden logistiikkaa ja ns. kortteli-isännöintitoimintaa. Lisäksi hankkeen yhteydessä tutkitaan, miten eri sukupolvien (esim. opiskelijat ja seniorit) edustajien yhteistoimintaa voitaisiin parantaa tilallisoin ja muin ratkaisuin.

Esitetty hanke tukee asuntorakentamisen kehittämistä koskevia asuntopoliittisia tavoitteita. Tontit 20813/1-3 esitetäänkin varattavaksi mainituille hakijoille yhteisesti asuntohankkeiden suunnittelua ja Kehittyvä kerrostalo –hanketta varten. Hankkeelle on saatu Kehittyvä kerrostalo –työryhmän puolto ja hankkeessa noudatetaan mm. Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden varausten lisäehtoja, jotka koskevat muun ohella hankkeen seuranta ja varauksen-saajien raportointivelvoitteita.

Tonttien 20813/1-3 asuinrakennusoikeus on yhteensä 13 260 k-m². Tonteille on tarkoitus rakentaa Hitas –omistusasuntoja, se-

nioreille suunnattuja asumisoikeusasuntoja sekä opiskelija-asuntoja. Korttelin kokonaisasuinrakennusoikeudesta noin 3000 k-m² toteutettaisiin Asuntosäätiön toimesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin, noin 4 660 k-m² Hoasin toimesta valtion korkotukemina opiskelija-asuntoina ja noin 5 600 k-m² S-asunnot Oy:n toimesta valtion korkotukemina senioreille suunnattuna asumisoikeustuotantona.

Varauksensaajat ovat varausehtojen mukaan mm. velvollisia laatimaan korttelin rakentamisen kaupunkikuvallisia – ja muita perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa osoittavan viitesuunnitelman ja esittämään sen Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi. Varauksensaajat ovat lisäksi varausehtojen mukaan velvollisia suunnittelemaan hankkeen tiiviissä yhteistyössä Länsisataman aluetyöryhmän ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Esitetyt varausehdot ovat perusteltuja mm. ottaen huomioon hankkeen koko ja kaupunkikuvallisesti keskeinen sijainti sekä hankkeen kehittämisteemat.

Kaikki varauksensaajiksi esitetyt ovat aiemmin toteuttaneet onnistuneesti hankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

2.2.3. Kortteli nro 20814 tontit nro 1 ja 2

TA-Rakennuttaja Oy on hakenut asuinkerrostalotonttien 20814/1 ja 2 (yht. 8 700 k-m²) varaamista Kehittyvä kerrostalo –hanketta varten. Hakijan tarkoituksena on tonttien rakentamisen yhteydessä tutkia viherrakentamisen ratkaisuja (viherseinät ja –katot) sekä hulevesien käsittelyä kansipihoilla. Kehittämishanke toteutettaisiin yhteistyössä Helsingin Yliopiston, Aalto-yliopiston ja mahdollisesti NCC Rakennus Oy:n kanssa.

Kyseinen hanke tukisi kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunginhallituksen AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaan kaupungin tulee edellyttää soveltuvissa kohteissa mm. viherkattojen rakentamista. Nyt puheena olevan hankkeen yhteydessä saataisiin arvokasta kokemusta ja tietoa viherrakentamisesta sekä sen haasteista. Saatua kokemuksia voitaneen hyödyntää jatkossa kaupungin tontinluovutuksissa ja vastaavan tyyppisten hankkeiden edistämisessä. Kaupungin ei tulisi laajamittaisemmin sitovasti edellyttää viherkattojen rakentamista ennen kuin viherrakentamisesta on saatu riittävästi käytännön kokemuksia Suomen ilmastossa ja viherrakentamiseen liittyvät erityiskysymykset (esim. paloturvallisuus) on käsitelty rakennusvalvontaviranomaisten toimesta.

Hankkeelle on saatu Kehittyvä kerrostalo –työryhmän puolto ja hankkeessa noudatetaan mm. Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden varausten lisäehtoja, jotka koskevat muun ohella hankkeen seuranta- ja varauksensaajien raportointivelvoitteita.

Hakemuksen ja neuvottelujen perusteella esitetään, että tontti 20814/1 varattaisiin TA-Rakennuttaja Oy:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontti 20814/2 asumisoikeustuotantoon. Varausesitys tukee tältä osin Jätkäsaaren alueen asutuskannan monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto toteutettaisiin TA-Yhtymä Oy:n lukuun ja asumisoikeustuotanto TA-Asumisoikeus Oy:n lukuun.

TA-Rakennuttaja Oy ja mainitut yhtiöt ovat toteuttaneet useita onnistuneita asuntohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

2.2.4. Kortteli nro 20815 tontit nro 1-4

Kortteliin nro 20815 sijoittuu asuinkerrostalotontit (AK) nro 1,3 ja 4, joiden asuinrakennusoikeus on yhteensä 11 080 k-m². Lisäksi kortteliin sijoittuu toimitilarakennusten tontti (KTY) 20815/2, jonka rakennusoikeus on 4 200 k-m². Korttelin tontit muodostavat ns. umpikorttelin. Umpikortteliratkaisusta ja Jätkäsaaren alueen topografiasta johtuen korttelin tonttien rakentamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtäaikaisesti.

Tontti 20815/1:

YH Kodit Oy (ent. YH Länsi Oy) on yhdessä NCC Rakennus Oy:n kanssa hakenut tontteja mm. Jätkäsaaresta noin 13 000-20 000 k-m² laajuisen palveluasuntohankkeen toteuttamiseksi.

Helsingillä on suuri pula Hitas –rakennuttajista vanhojen perinteisten Hitas –rakennuttajien keskittyessä muuhun asuntotuotantoon. Tonttiosasto on neuvotellut YH Kodit Oy:n kanssa hakijan mahdollisuudesta toteuttaa Helsinkiin Hitas – ja asumisoikeustuotantoa. Neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että YH Kodit Oy:lle varattaisiin asuinkerrostalotontti (AK) 20815/1 (3 800 k-m²) Hitas –omistusasuntotuotantoon.

Tontti 20815/1 sijoittuu kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävälle paikalle kahden kokoojakadun risteykseen. Varauksensaaja olisiikin varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

YH Kodit Oy on suuri vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttaja ja omistaja (noin 7 500 asuntoa). Konsernin liikevaihto on noin 75 milj. euroa vuodessa. YH Kodit Oy ei ole aiemmin toteuttanut hankkeita Helsinkiin ja kyseessä olisi siten uusi rakennuttaja Helsingissä. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia (Hitas-)rakennuttajia rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämiseksi.

Tontit 20815/2 ja 3:

Kiinteistöviraston tonttiosasto ei ole löytänyt KTY -tontille 20815/2 toteuttajaa. Tonttiosaston näkemyksen mukaan tämän kokoisille toimitilatonteille on nykyisillä toimitilamarkkinoilla vain vähän kysyntää.

Elävän musiikin säätiö ELMU (jäljempänä ”ELMU”) on hakemuksellaan pyytänyt, että sille varattaisiin AK –tontti 20815/3 sekä KTY –tontti 20815/2. Hakemuksessa esitetyn hankkeen sisältöä on tarkennettu neuvotteluiden kuluessa.

ELMU:n tarkoituksena on toteuttaa AK-tontille valtion tukemia musiikkialan työntekijöille suunnattuja vuokra-asuntoja (taiteilijakoti Jallukka). KTY-tontille toteutettaisiin puolestaan musiikkialan toimijoille suunnattu toimitilahanke (nk. Rock trade Center) tai hotelli. ELMU on laatinut selvityksen KTY –tontin toteutusedellytyksistä ja taloudellisista reunaehdoista. ELMU on lisäksi käynyt laaja-alaisesti neuvotteluja eri sijoittajatahojen kanssa yhteistyökumppanin löytämiseksi.

Korttelin nro 20815 rakentamisen edistämiseksi KTY -tontti 20815/2 ja AK –tontti 20815/3 voitaisiin varata ELMU:lle edellä mainittuja hankkeita varten. Soveltuvan hankkeen löytäminen toimitilatontille edistäisi ja helpottaisi merkittävästi kyseisen korttelin rakentamista. Toimitila-/hotellihankkeen toteutuminen ja asukaskunnaltaan erilaisten vuokra-asuntojen toteuttaminen luo edellytyksiä Jätkäsaaren alueen elävöittämiselle ja edistäisi uuden asuin- ja toimitila-alueen positiivisen imagon luomista. Tämä puolestaan lisäisi osaltaan alueen houkuttelevuutta niin asuin- kuin työpaikka-alueenakin.

Varausehtojen mukaan ELMU on velvollinen etsimään toimitilantontin toteuttamista varten yhteistyökumppanin, jonka myös kaupunki hyväksyy. ELMU olisi velvollinen vuoden 2013 mennessä esittämään toimitilatontin rakentamista koskevan hankesuunnitelman kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Kaupungille varataan oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päätymään, mikäli

kiinteistölautakunta ei hyväksy hankesuunnitelmaa, ELMU:n valitsemaan yhteistyökumppania tai ELMU luopuu toimitilahankkeen toteuttamisesta. Toimitilahankkeen tulisi olla vähintään rakennuslupavaiheessa ennen AK-tontin rakentamisen aloittamista.

Tontti 20815/4:

Sato Oyj on hakenut kahden tontin varaamista Jätkäsaaresta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon ja huoneistohotellia varten.

Jätkäsaaren alueelle sijoittuu jo nykyisellään runsaasti vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, eikä vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon voimakas lisääminen alueella ole perusteltua ottaen erityisesti huomioon Sato Oyj:lle sekä Helsingin seurakuntayhtymälle jäljempänä mainituin tavoin esitettävät varaukset sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon. Sato Oyj:n hakemukseen ja neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että asuin-kerrostalotontti (AK) 20815/4 (3 600 k-m²) varattaisiin Sato Oyj:lle Hitas –omistusasuntotuotantoon.

Tontti 20815/4 sijoittuu kokoojakadun varteen kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Varauksensaaja olisikin varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Sato Oyj on toteuttanut useita asuntohankkeita kaupungin luovutamille tonteille ja osallistunut aktiivisesti kaupungin järjestämiin tontinluovutuskilpailuihin hyvällä menestyksellä.

2.2.5 Kortteli nro 20816 tontit nro 1-4

Kortteliin nro 20816 sijoittuu asuin-kerrostalojen tontit (AK) 20816/1,3 ja 4 (yht. 14 400 k-m²) sekä toimitilatontti (KTY) 20816/2 (4 200 k-m²). Korttelin tontit muodostavat ns. umpikorttelin. Umpikortteliratkaisusta ja Jätkäsaaren alueen topografiasta johtuen kyseisten tonttien rakentamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtäaikaisesti.

Kiinteistöviraston tonttiosasto ei ole löytänyt KTY -tontille 20816/2 toteuttajaa. Tonttiosaston näkemyksen mukaan tämän kokoisille toimitilatonteille on nykyisillä toimitilamarkkinoilla vain vähän kysyntää.

Korttelin nro 20816 tontit voitaisiin esittää varattavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asunto- ja toimitilahank-

keita varten. Menettelyn yhtenä keskeisenä tavoitteena olisi löytää KTY-tontille soveltuva hanke, joka toteuttaisi Jätkäsaaren rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Jätkäsaaren alueen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi AK –tontit varattaisiin sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon. Tämä lisäisi myös rakennuttajien ja rakentajien kiinnostusta korttelin rakentamista kohtaan.

Tonttien varaaja(t) on tarkoitus valita hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatko-neuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa kiinnitettäisiin huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Valintaperusteita asetettaessa erityistä huomiota tulisi kiinnittää KTY -tontille esitettyyn suunnitteluratkaisuun ja hankkeen toiminnalliseen sisältöön. KTY –tontille suunniteltavan hankkeen tulisi olla toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa muuttamatta ja sen tulisi muutoinkin tukea Jätkäsaaren alueen rakentamiselle asetettuja tavoitteita.

Tontit luovutetaan käypään arvoon myymällä edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tonttien myyntiperusteet. Tonttien käypähinta varmistetaan asiantuntija-arvion. Tonttien luovuttaminen myymällä tukee kiinteistötoimelle asetettujen ja asetettävien maanmyyntitulotavoitteiden saavuttamista.

2.2.6. Kortteli nro 20818 tontit nro 1-4

Kortteliin nro 20818 sijoittuu asuinkerrostalojen tontit (AK) nro 1-4, joiden rakennusoikeus on yhteensä 19 300 k-m². Tontit poikkeavat asemakaavaratkaisunsa puolesta muista Jätkäsaaren aloitusalueen tonteista. Tonteille rakennettaviin rakennuksiin on asemakaavassa osoitettu ns. valopihat, jotka mahdollistavat tavanomaisesta kerrostaloratkaisusta poikkeavien asuintalojen toteuttamisen. Valopihaa voidaan hyödyntää esim. asukkaiden yhteistilana tai puolijulkisena tilana.

Tontti 20818/1:

Oulun Rakennusteho Oy on hakenut kahden kerrostalotontin varaamista korttelista nro 20818 Hitas –omistusasuntotuotantoa varten. Hakijan mukaan hankkeen yhteydessä on tarkoitus tutkia uusia kerrostalotyyppejä ja mahdollisuuksia tukea yhteisöllisyyttä tilasuunnittelun keinoin. Tutkimus tapahtuisi yhteistyössä Aaltoyliopiston Tila- ja kalustesuunnittelun koulutusohjelman ja Arkki-

tehtuurinlaitoksen kanssa. Kohteen suunnittelusta vastaisi ARK - house arkkitehdit Oy. Hankkeen kehittelyn kuluessa on muun ohella tarkoitus tarjota yliopiston opiskelijoille mahdollisuuksia osallistua hankkeen ideointiin ja suunnitteluun.

Hakemukseen ja neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Oulun Rakennusteho Oy:lle voitaisiin varata asuinkerrostalojen tontti (AK) 20818/1 (4 500 k-m²) Hitas –omistusasuntotuotantoon ja Kehittyvä kerrostalo –hanketta varten. Kyseinen tontti soveltuu tavanomaisesta poikkeavan kaavaratkaisunsa puolesta hyvin esitetylle kehittämishankkeelle. Hankkeelle on saatu Kehittyvä kerrostalo –työryhmän puolto ja hankkeessa noudatetaan mm. Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden varausten lisäehtoja, jotka koskevat muun ohella hankkeen seurantaa ja varauksensaajien raportointivelvoitteita.

Jätkäsaaren asuntotarjonnan monipuolistamiseksi varauksensaaja olisi velvollinen tutkimaan mahdollisuutta toteuttaa asemakaavassa kolmikerroksisille rakennuksille osoitetulle rakennus- alalle toteutettavat asunnot ns. uusloft –tyyppisenä rakentamisena, jossa asunnon ostajalla on tavanomaista suurempi vaikutusmahdollisuus asunnon tilaratkaisuihin.

Esitetty hanke tukee monipuolisen ja asukaslähtöisen asuntotuotannon toteuttamista. Oulun Rakennusteho Oy on Oulun seudun johtava asuntorakentaja, jonka liikevaihto on noin 30-50 milj.euroa vuodessa. Yhtiö on keskisuuri rakennusliike, jollaisista Helsingissä on suuri pula. Yhtiö ei ole aiemmin toteuttanut hankkeita Helsinkiin. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia keskisuuria asuntorakentajia ja perustajaurakoitsijoita rakennusalan kilpailun edistämiseksi.

Tontti 20818/2:

Helsingin seurakuntayhtymä pyytää, että sille varattaisiin korttelista 20818 kaksi tonttia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten. Hakemuksen mukaan seurakuntayhtymän tarkoituksena on sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen katutasoon alueen asukkaita palveleva kappeli ja muita seurakunnan kokoontumis- ja harrastetiloja.

Hakemukseen ja neuvottelutulokseen perustuen Helsingin seurakuntayhtymälle esitetään varattavaksi tontti 20818/2 (4 400 k-m²) vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon. Tontti sijoittuu alueen kokoojakadun (Länsisatamankatu) varteen, jonka toiselle puolelle tulee sijoittumaan Jät-

käsaaren keskuskorttelit palveluineen. Tontille 20818/2 rakennettavaan rakennukseen on asemakaavassa osoitettu liike-, koontumis- ja muuhun vastaavaan käyttöön tarkoitettuja katusuon sijoittuvia tiloja vähintään 350 k-m². Nämä tilat soveltuvat hyvin seurakuntakäyttöön. Lisäksi tontille osoitettu valopiha voi toimia myös seurakuntakäytössä.

Toteutuessaan hanke lisäksi Jätkäsaaren uuden asuinalueen palveluja ja tontti 20818/2 esitetään varattavaksi Helsingin seurakuntayhtymälle vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten. Varausehtojen mukaan tontin katutasoon sijoittuviin tiloihin tulee toteuttaa seurakuntatoimintaa palvelevia tiloja. Tontti sijoittuu kokoojakadun varteen ja Jätkäsaaren tulevan keskuskorttelin välittömään läheisyyteen kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Varauksensaaja olisikin varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti 20818/3:

Rakennustoimisto Pohjola Oy on hakenut tonttien varaamista Jätkäsaaresta noin 10 000 k-m² laajuista Seniori- ja palvelukotihanketta varten.

Tällä varauskierroksella ei kuitenkaan esitetä varauksia tämä tyyppisiin hankkeisiin. Hakijan kanssa on kuitenkin neuvoteltu mahdollisuudesta Hitas –hankkeen toteuttamiseksi Helsinkiin. Neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Rakennustoimisto Pohjola Oy:lle varattaisiin asuinkerrostalojen tontti (AK) 20818/3 (5 400 k-m²) Hitas –omistusasuntotuotantoon.

Tontti 20818/3 sijoittuu kokoojakadun varteen ja Hyväntoivonpuiston äärelle kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle. Varauksensaaja olisikin varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Rakennustoimisto Pohjola Oy on Tampereen seudun johtava asuntorakentaja, jonka liikevaihto on noin 30-50 milj.euroa vuodessa. Yhtiö on keskisuuri rakennusliike, jollaisista Helsingissä on suuri pula. Yhtiö ei ole toteuttanut hankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Yhtiö on kuitenkin 2000 –luvun puolivälissä toteuttanut yksittäisiä kohteita myös Helsinkiin. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia keskisuuria asuntorakentajia ja perustajaurakoitsijoita rakennusalan kilpailun edistämiseksi.

Tontti 20818/4:

Sato Oyj on muu ohella hakenut asuinkerrostalojen tontin (AK) 20818/4 (5 000 k-m²) varaamista sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon.

Hakemukseen ja neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että mainittu tontti varattaisiin Sato Oyj:lle sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon. Tontti voidaan varausehtojen mukaan toteuttaa myös ns. huoneistohotellina, jollaisille on Helsingissä todennäköisesti kova kysyntä. Huoneistohotelleissa vuokrattavat huoneistot ovat kalustettuja ja vuokrasopimusten pituus muutamasta viikosta muutamaa kuukauteen. Huoneistohotellien asunnot ovat mm. yritysten suosiossa, jotka vuokraavat niistä asuntoja ulkomailta ja ulkopaikkakunnilta tuleville työntekijöilleen.

2.2.7. Kortteli nro 20819 tontit nro 1-4

Kortteliin nro 20819 sijoittuu asuinkerrostalojen tontit (AK) 20819/1-5, joiden rakennusoikeus on yhteensä 15 700 k-m². Tontille 20819/3 on osoitettu rakennusala kaksikerroksiselle päiväkodille.

Tontti 20819/1:

Att:n tuotantotavoitteiden saavuttamisen yhdeksi keskeiseksi ongelmaksi on muodostunut Att:n heikko urakkatarjoustilanne. Att:n järjestämien urakkatarjouskilpailujen houkuttelevuuden parantamiseksi olisi syytä kokeilla menettelyä, jossa kaupunki varaisi Att:n urakkatarjouskilpailuissa tietyinä ajanjaksona (esim. vuoden 2013 aikana) parhaiten pärjänneelle urakoitsijalle tontin sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontti 20819/1(4 030 k-m²) esitetäänkin varattavaksi Att:n urakkatarjouskilpailuissa parhaiten pärjänneelle urakoitsijalle. Att:n on tarkoitus laatia pisteytysjärjestelmä, jonka perusteella tontinvaraaja valittaisiin. Pisteytysjärjestelmä saatetaan kiinteistölautakunnan ja asuntotuotantotoimikunnan hyväksyttäväksi. Kiinteistölautakunta päättäisi tarkastelujakson päätyttyä tontin varaajasta. Esityksen tontinvaraajaksi tekisi asuntotuotantotoimikunta.

Tontit 20819/2-4:

Att:lle esitetään varattavaksi tontit 20819/2-4. Varaus edistäisi Att:n tuotantotavoitteiden saavuttamista. Tontti 20819/2 (3 300 k-m²) sijoittuu erinomaiselle paikalle Hyväntoivonpuiston ääreen ja tontti esitetään varattavaksi Hitas –tuotantoon. Tontille 20819/3

(4 500 k-m²) on asemakaavassa osoitettu rakennusala päiväkotia varten ja tämä tontti esitetäänkin varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tontti 20819/4 (3 800 k-m²) esitetään varattavaksi yleisemmin välimuodon asuntotuotantoon, joten Att voisi harkintansa mukaan toteuttaa tontille Hitas – tai asumisoi-keusasuntoja.

2.2.8. Kortteli nro 20820 tontit nro 2-4

Kortteliin nro 20820 sijoittuu asuinkerrostalojen tontit (AK) 20820/2-4 (yht. 14 400 k-m²) sekä yleisten rakennusten tontti (YL) 20820/1. YL –tontille on tarkoitus rakentaa mm. päiväkoti.

Tontti 20820/2:

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry on jo alun perin 2010 hakenut tontin varaamista Jätkäsaaresta ryhmärakennuttamismallilla toteutettavaa senioritalohanketta varten. Yhdistys on käynyt aktiivisesti neuvotteluja niin alueen kaavoittajan kuin kiinteistötoimenkin kanssa vuosien 2011 ja 2012 aikana. Yhdistys on täydentänyt hakemustaan alustavalla hankesuunnitelmalla. Hankesuunnitelman mukaan talon asukkaat olisivat 60-70 -vuotiaita. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus tutkia mm. multimediaratkaisujen hyödyntämistä senioriasumisessa yhteistyössä Videra Oy:n kanssa.

Yhdistyksessä on nykyisellään noin 50 jäsentä. Yhteensä 36 yhdistyksen jäsentä on kirjallisesti ilmoittanut olevansa kiinnostunut hankkeesta.

Hakemuksessa ja neuvotteluissa saatujen tietojen perusteella esitettyä ryhmärakennuttamishanketta voidaan pitää uskottavana. Hankkeen kokoon nähden riittävän suuri määrä henkilöitä on ilmaissut kiinnostuksensa hanketta kohtaan. Tontti 20820/2 (3 400 k-m²) voitaisiinkin varata Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:lle omatoimista ryhmärakennuttamishanketta varten. Kyseinen tontti on rakennusoikeudeltaan varsin pieni ja tontin kaavaratkaisu mahdollistaa kohtuullisesti tontin itsenäisen rakentamisen. Maltillinen hankekoko ja tontin itsenäinen rakennettavuus vähentävät hankkeeseen liittyviä aikataulu- ja muita haasteita. Toteutessaan hanke tukisi kaupungin asukaslähtöiseen asuntorakentamiseen liittyviä asuntopoliittisia tavoitteita

Varauksensaaja on varausehtojen mukaan velvollinen 31.12.2013 mennessä esittämään kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi hankesuunnitelman, jossa tulisi muun ohella selvittää hankkeen tilaohjelma, kustannukset, rahoituksen järjestäminen sekä toteutusaikataulu- ja organisaatio. Lisäksi hankesuunnitel-

man yhteydessä tulisi selvittää perusteet, joiden mukaan asuntojen hinnat määräytyvät (eli jyvitysperusteet). Näiden periaatteiden sopiminen jo hankesuunnittelun alkuvaiheessa helpottaa rakennuttajaryhmän päätöksenteko tulevaisuudessa.

Kaupungille varataan oikeus määrätä varaus seuraamuksitta päättymään, mikäli kiinteistölautakunta ei ilmeisen epäuskottavana tai puutteellisena hyväksy hankesuunnitelmaan.

Varausehtojen mukaan varauksensaaja on myös velvollinen palkkaamaan tai muutoin hankkimaan ryhmärakennuttajien edunvalvontaa sekä hankkeen suunnittelun ja toteutuksen ohjausta sekä koordinointia varten rakennuttajakonsultin, jolla tulee olla tehtävän vaativuus huomioon ottaen riittävä rakennuttamisen ja/tai rakentamisen osaaminen. Ehto on perusteltu mm. ryhmärakennuttamishakkeisiin liittyvien aikataulu- ja muiden haasteiden hallitsemiseksi.

Edelleen varausehtojen mukaan varauksensaaja on velvollinen laatimaan hankkeesta loppuraportin, jossa tuodaan esille hankkeen toteuttamisen yhteydessä havaitut haasteet ja kehittämisehdotukset. Samalla varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan kaupungille ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi laaditut sopimus- ja muut asiakirjamallit. Saatuja kokemuksia ja asiakirjamalleja voitaneen tulevaisuudessa hyödyntää ryhmärakennuttamisen edistämiseksi.

Tontti 20820/2 toteutettaisiin Hitas –tuotantona Hitas II –ehdoin, eli kaupunki ei tulisi tonttia hallinnoimaan perustettavan asuntoyhtiön osakkaaksi. Näin on menetelty myös muissa vastaavissa hankkeissa.

Tontit 20820/3 ja 4:

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi tontit 20820/3 ja 4 esitetään varattavaksi Att:lle. Tontti 20820/3 (5 700 k-m²) varattaisiin yleisemmin välimuodon asuntotuotantoon ja tontti 20820/4 (5 700 k-m²) Hitas –tuotantoon.

Kyseiset tontit sijoittuvat Hyväntoivonpuiston äärelle kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävälle paikalle. Att: olisikin velvollinen järjestämään tontista 20820/4 SUTA –kilpailun (suunnittele ja tarjoa), jossa kohteen suunnittelija valitaan luonnossuunnitelmien laadun perusteella. Varausehtojen mukaan kilpailussa saatavia ehdotuksia tulee pyrkiä hyödyntämään myös tontin 20820/3 rakentamisessa. Tällä tavoin laadukkaiksi arvioituja kilpailuehdotuksia voitaisiin hyödyntää mahdollisimman laajasti.

2.2.9. Länsisataman (20.) Atlantinkaaren itäosan alue Att:lle kumppanuuskaavoitukseen

Kaupunki on viimevuosina pyrkinyt edistämään tontinvarauksissa kumppanuuskaavoitusmenettelyä. Kumppanuuskaavoituksessa tontit varataan jo kaavoitusvaiheessa, jolloin tontin tulevalla rakennuttajalla/rakentajalla 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 voimaan tulon jälkeen. Kumppanuuskaavoitus edellyttää tontinvaraajan ja alueen kaavoittajan tiivistä yhteistyötä.

Att:lle esitetään varattavaksi Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren itä osasta noin 1,7 ha suuruinen alue kumppanuuskaavoitusta varten. Alue on Jätkäsaaren osayleiskaavassa osoitettu asuntorakentamiseen. Alueen asuinrakennusoikeudeksi arvioidaan muodostuvan noin 50 000 k-m².

Varausehtojen mukaan alueen asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 000 k-m² (noin 40 %) tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 30 000 k-m² (noin 60 %) välimuodon asuntotuotantona. Kiinteistölautakunta vahvistaisi tonttikohtaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman, kun alueelle on laadittu asemakaavaehdotus. Kiinteistölautakunnalla olisi tällöin oikeus antaa myös muita tarkentavia varausehtoja.

Varausehtojen mukaan varauksensaaja olisi velvollinen järjestämään alueella vähintään kaksi SUTA –kilpailua, yhden valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavilla tonteilla ja yhden välimuodon tuotantona toteutettavilla tonteilla.

2.3. Oulunkylän (28.) Maunulan ja Patolan alueet

2.3.1. Maunulan alueen kortteli nro 28287 tontti nro 6

Maunulan eteläosan asemakaavan muutos 12025 on tullut voimaan 6.7.2012. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella rivitalotontti (AR) 28287/6, jonka rakennusoikeus on 700 k-m².

Yksityishenkilöistä koostuva kahdeksan hengen ryhmä on hakenut tontin varaamista ryhmärakennuttamishanketta varten. Hakijat ovat toimittaneet hakemuksen ohessa alustavan hankesuun-

nitelman. Osa ryhmän jäsenistä on rakennussuunnittelun ammattilaisia.

Hakemuksessa sekä neuvotteluissa saatujen tietojen perusteella ko. tontille suunniteltua ryhmärakennuttamishanketta voidaan pitää uskottavana. Tontin kaavaratkaisu, sopiva hankekoko sekä ryhmän kokoonpano ja kyvykkyys puoltavat tontin 28287/6 varaamista ko. rakennuttajaryhmälle. Varaus edistäisi kaupungin asukaslähtöiseen ja monimuotoiseen asuntotuotantoon liittyvien asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Asunnot toteutettaisiin Hitas –omistusasuntotuotantona.

Varauksensaajat ovat varausehtojen mukaan velvollisia 31.12.2013 mennessä esittämään kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi hankesuunnitelman, jossa tulisi muun ohella selvittää hankkeen tilaohjelma, kustannukset, rahoituksen järjestäminen sekä toteutusaikataulu- ja organisaatio. Lisäksi hankesuunnitelman yhteydessä tulisi selvittää perusteet, joiden mukaan asuntojen hinnat määräytyvät (eli jyvitysperusteet). Näiden periaatteiden sopiminen jo hankesuunnittelun alkuvaiheessa helpottaa rakennuttajaryhmän päätöksentekoa tulevaisuudessa.

Varausehtojen mukaan ryhmärakennuttajat ovat velvollisia nimeämään hankkeelleen projektinjohtajan/rakennuttajakonsultin, jolla on hankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä rakentamisen/rakennuttamisen osaaminen.

Edelleen varausehtojen mukaan varauksensaajat ovat velvollinen laatimaan hankkeesta loppuraportin, jossa tuodaan esille hankkeen toteuttamisen yhteydessä havaitut haasteet ja kehittämisehdotukset. Samalla varauksensaajat ovat velvollisia luovuttamaan kaupungille ryhmärakennuttamishankkeen toteuttamiseksi laaditut sopimus- ja muut asiakirjamallit. Saatuja kokemuksia ja asiakirjamalleja voitaneen tulevaisuudessa hyödyntää ryhmärakennuttamisen edistämässä.

Tonttien luovutuksessa noudatettaisiin Hitas II – ehtoja.

2.3.2. Maunulan alueen kortteli nro 28327/1 tontti nro 1

Oulunkylän kaupunginosan asemakaavan muutos nro11570 on tullut voimaan 23.5.2008. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontti (A) 28327/1, jonka rakennusoikeus on 1 447 k-m².

Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistys on hakenut valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon soveltuvaa tonttia. Kanta-Suomen

Asumisoikeusyhdistys on yhdistyspohjainen asumisoikeusasuntoja toteuttava yhdistys, jonka toiminnasta korostuu vapaaehtoinen asukastoiminta. Yhdistyksellä on n. 100 asuntoa Helsingin ympäryskunnissa. Yhdistys ei ole aiemmin toteuttanut hankkeita Helsinkiin.

Tontti 28327/1 soveltuu kokonsa ja muiden ominaisuuksiensa puolesta hyvin haettuun tarkoitukseen. Tontti esitetäänkin varattavaksi Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistykselle asumisoikeustuotantoon. Varaus edistäisi kaupungin asukaslähtöiseen ja monimuotoiseen asuntotuotantoon liittyvien asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

2.3.3. Patolan alueen kortteli nro 28312 tontti nro 1

Oulunkylän Patolan alueen asemakaavan muutos nro 12045 on tullut voimaan 16.11.2012. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerros- ja rivitalojen tontti (AKR) 28312/1, jonka rakennusoikeus on 3900 k-m².

Asuntosäätiö Rakennuttaja Oy on hakenut valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon soveltuvaa tonttia. Tontti 278312/1 soveltuu sijainniltaan, kaavaratkaisultaan ja muiden ominaisuuksien puolesta valtion tukemaan asumisoikeustuotantoon. Tontti esitetään varattavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle, joka on Asuntosäätiön asumisoikeusasuntoja toteuttava yhtiö.

Asuntosäätiö on aiemmin toteuttanut useita onnistuneita hankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

2.4. Kaarelan (33.) Honkasuon, Luutnantinpolun ja Kuninkaantammen keskustan alueet

2.4.1. Honkasuon alueen kortteli nro 33353 tontit nro 1, 2, 4, 5

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 hyväksynyt Kaarelan Honkasuon alueen ensimmäisen asemakaavan nro 11870. Kaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen, eikä kaava näin ole tullut vielä voimaan.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontit (A) 33353/1, 2, 4, 5. Tontit ovat rakennusoikeudeltaan maltillisia rakennusoikeuden ollessa kullakin tontilla 500 k-m². Tonteille asemakaavassa osoitettu maantasopysäköinti alentaa tonttien rakentamiseen liittyviä kustannuspaineita.

Honkasuon alueen kaavamääräykset edellyttävät muun ohella, että rakentamisessa sovelletaan matalaenergiarakentamisen periaatteita sekä uusiutuvan energian hyödyntämistä. Lisäksi rakennettavien rakennusten tulee kaavamääräysten mukaan olla puurakenteisia. Myös julkisivumateriaalina on käytettävä puuta.

IVH-Kodit Oy:lle on hakenut kaupungilta tonttia puurakenteisille valtion korkotukemille vuokra-asunnoille. Kyseinen hanke soveltuu erinomaisesti Honkasuon alueelle, joten tontit 33353/1, 2, 4, 5 esitetäänkin varattavaksi IVH-Kodit Oy:lle puurakenteisten valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. IVH-Kodit Oy on ARA:n hyväksymä yleishyödyllinen yhtiö, joka ei ole aiemmin toteuttanut hankkeita Helsinkiin. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia yleishyödyllisiä rakennuttajia rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämiseksi.

2.4.2. Luutnantinpolun alueen kortteli nro 33254 tontti nro 2

Kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2012 hyväksyä Kaarelan Luutnantinpolun alueen asemakaavan muutoksen nro 12104. Kaava ei ole tullut vielä voimaan. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontti (AK) 33254/2, jonka uudisrakennusoikeus on noin 20 000 k-m². Tontilla oleva vanha rakennus on esitetty kaavassa suojeltavaksi.

Kyseinen tontti on vielä Suomen valtion omistuksessa. Kaupunki on neuvotellut Senaatti-kiinteistöjen kanssa tontin ostamisesta kaupungille ja alueen luovuttamisesta kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Kaupunginvaltuusto on kaupungin puolesta hyväksynyt tontin ostamisen.

Tontti 33254/2 esitetään varattavaksi Att:lle välimuodon asuntotuotantoon. Tontille toteutettavat asunnot olisivat siten säädeltyä kohtuuhintaista tuotantoa.

Tontille asuntorakentamisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolisuuden varmistamiseksi Att olisi velvollinen toteuttamaan tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % Hitas –omistusasuntotuotantona. Att olisi varausehtojen mukaan velvollinen sopimaan tilakeskuksen kanssa tontilla olevien rakennusten siirtymisestä Att:lle.

Tontin rakentaminen edellyttää muun ohella sitä, että tontti siirtyy vastaisuudessa valtiolta kaupungin omistukseen ja tonttia koskeva asemakaava tulee voimaan.

2.4.3. Kuninkaantammen alueen korttelit nro 33397 ja 33396

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.9.2012 hyväksyä Kuninkaantammen keskustan alueen asemakaavan muutoksen nro 12150. Asemakaava ei ole vielä tullut voimaan.

Asuinrakennusten tonteilla (A) 33397/1 ja 2 on rakennusoikeutta yhteensä 10 800 k-m² ja asuinrakennusten tontilla (A) 33396/1 rakennusoikeutta on 5200 k-m².

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi tontti 33397/1 (7 000 k-m²) esitetään varattavaksi Att:lle välimuodon tuotantoon (Hitas tai asumisoikeus). Tontit 33397/2 (3 800 k-m²) ja 33396/1 esitetään puolestaan varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Varattavaksi esitettävät tontit ovat ensimmäiset Kuninkaantammen alueelta luovutettavat tontit. Rakentamisen laatuun ja kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin tulee tällöin kiinnittää erityistä huomiota, koska alueen aloituskohteet asettavat osaltaan laatutasoa myös alueen tulevalle muulle rakentamiselle. Att olisi varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään SUTA –kilpailun tontilla 33397/1, jonka tuloksia voitaneen hyödyntää myös muiden nyt Att:lle varattavaksi esitettävien tonttien rakentamisessa.

Aluerakentamishankkeissa noudatetun käytännön mukaan alueiden rakentamista ei aloiteta valtion tukemalla vuokra-asuntotuotannolla. Näin ollen tonttien 33397/1 ja 33396/1 rakentamista ei varausehtojen mukaan saa aloittaa ennen tontin 33397/1 rakentamisen aloittamista.

2.5. Pakilan (34.) Länsi-Pakilan alue

2.5.1. Kortteli nro 34117 tontti nro 3 ja kortteli nro 34130 tontti nro 4

Pakilan Länsi-Pakilan alueen asemakaavan muutos nro11540 on tullut voimaan 23.11.2007. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpienalojen tontti (AP) 34117/3, jonka rakennusoikeus on 2100 k-m². Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi asuinpienalojen tontti (AP) 34130/4, jonka rakennusoikeus on 1700 k-m².

Mainitut tontit ovat aiemmin olleet varattuna JM Suomi Oy:lle, joka kuitenkin luopui hankkeesta.

Tontti 34130/ 4:

Mittakodit Oy on hakenut kaupungilta tonttia pientalotuotantoon. Mittakodit Oy on aiemmin rakentanut asunto-osakeyhtiömuotoisia pientalokohteita (noin 70 asuntoa) pääkaupunkiseudulla, mutta ei ole aikaisemmin toiminut Helsingissä. Yhtiön lähtökohtana on rakentaa puurakenteisia pientaloja.

Tontille 34130/4 asemakaavassa osoitetut rakennusalat ovat monimuotoisia. Tontille voidaan rakentaa 11 pientaloasuntoa, jolloin suunnittelun ja rakentamisen toistuvuudella voitaneen saavuttaa synergiaetuja, jotka mahdollistavat kohtuuhintaisen asuntotuotannon. Kohtuuhintaisille perheasunnoille on ko. alueella todennäköisesti varsin kova kysyntä.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia pientalorakentaja rakennusalan kilpailun edistämiseksi. Tontti 34130/4 voitaisiin varata Mittakodit Oy:lle Hitas – omistusasuntotuotantoon. Hankkeessa noudatettaisiin Hitas II – ehtoja.

Tontti 34130/4:

Tontti 34117 /3 voitaisiin myös varata Mittakodit Oy:lle Hitas - omistusasuntotuotantoon siten, että varaus tulee voimaan kiinteistölautakunnan erillisellä päätöksellä, kun tontista 34130/4 on tehty pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varaus olisi ehdollinen siten, että varauksen voimaantulon edellytyksenä on, että ensimmäiseksi toteutettavan tontin 34130/4 rakentaminen on aloitettu vuoden 2014 loppuun mennessä ja varauksensaaja on noudattanut varausehtoja sekä tontinluovutusehtoja. Kyseessä olisikin ns. optiotontti.

Tontin luovutuksessa noudatettaisiin Hitas II – ehtoja.

2.6. Viikin (36.) Viikinmäen alue

2.6.1. Kortteli nro 36265 tontit nro 1,2, ja 3

Viikin Viikinmäen alueen asemakaavan muutos 11380 on tullut voimaan 21.6.2007. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontit (A) 36265/1-3 joiden rakennusoikeus on yhteensä 5100 k-m².

Tonttiosasto on neuvotellut Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:n sekä NCC Rakennus Oy:n kanssa kyseisistä tonteista. Neuvotteluissa on todettu, että tontit ovat kaavaratkaisun sekä

maastollisten olosuhdetekijöiden vuoksi rakennettavuudeltaan erittäin vaikeita. Molemmat yritykset katsoivatkin tonttien olevan rakennettavuudeltaan liian haastavia, eivätkä neuvottelut johtaneet tulokseen.

Koska tonteille ei ole löydetty nyt varaajaa, tontit esitetään siirrettäväksi ns. jatkuvaan tonttihakuun, jolloin tontit julkaistaan haettavaksi tonttiosaston Internet –sivuilla ja tontit ovat kaikkien niistä kiinnostuneiden haettavissa. Kiinteistölautakunta päättäisi hakemusten perusteella tonttien varaajista. Tontit toteutunevat todennäköisesti Hitas - omistusasuntotuotantona.

2.7. Malmin (38.) Pihlajamäen alue

2.7.1. Kortteli nro 38259 (AP) tontti nro 5:

Malmin Pihlajamäen alueen asemakaavan muutos 11695 on tullut voimaan 9.5.2008. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpientalojen tontti (AP) 38259/5 , jonka rakennusoikeus on 620 k-m². Tontille on mahdollista rakentaa 4 pientaloa sekä talusrakennus. Autoille on osoitettu tonttialueelta maantasopysäköintipaikka.

Larmix Oy on hakenut asuinrakennustonttia pientalotuotantoon. Larmix Oy on toiminut monipuolisesti talonrakennuksen eri osalualueilla. Yhtiö on rakentanut pientaloja ja toiminut urakoitsijana julkisessa rakentamisessa Helsingin kaupungille. Larmix Oy ei ole aikaisemmin tehnyt perustajaurakointia. Yhtiöllä on neuvotteluissa saatujen tietojen perusteella kuitenkin organisaatiossaan myös perustajaurakointiin liittyvää osaamista.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia keskisuuria asuntorakentajia ja perustajaurakoitsijoita rakennusalan kilpailun edistämiseksi. Tontti 38259/5 esitetäänkin varattavaksi Larmix Oy:lle Hitas -omistusasuntotuotantoon. Tonttien luovutuksessa noudatettaisiin Hitas II – ehtoja.

2.8. Tapaninkylän alue

2.8.1. Kortteli nro 39234 (A) tontit nro 22 ja 26

Tapaninkylän Tapulikaupungin alueen asemakaavan muutos nro 11954 on tullut voimaan 6.5.2011. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontit (A) 39234/ 22 ja 26. Tontin 39234/22 rakennusoikeus on 1063 k-m² ja tontin 39234/26 rakennusoikeus on 900 k-m².

AVAIN Rakennuttaja Oy ja AVAIN Asumisoikeus Oy ovat hakeet kaupungilta tonttia asumisoikeustuotantoon. Avain Rakennuttaja Oy on rakennuttamis- ja projektinjohtopalveluita tuottava yritys. AVAIN Asumisoikeus Oy on asumisoikeusasuntojen ja asumisen palveluiden tarjoamiseen erikoistunut yhtiö. AVAIN Rakennuttaja Oy ja AVAIN Asumisoikeus Oy eivät ole aikaisemmin toteuttaneet asuntotuotantoa Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille.

Tontteihin 39234/ 22 ja 26 kohdistui tonttihaussa vain vähän kiinnostusta. Tontit soveltuvat hyvin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tontti 39234/22 voitaisiinkin varata AVAIN Rakennuttaja Oy:lle Hitas –tuotantoon. Yhtiö on käytyjen neuvotteluiden jälkeen esittänyt, että se voisi tutkia tontin toteuttamista ns. uusloft –tyyppisenä hankkeena, jolloin asukkailla olisi tavanomaista enemmän mahdollisuuksia vaikuttaa asunnon suunnittelu- ja tilaratkaisuihin. Tätä koskevat ehdot esitetään otettavaksi varausehtoihin. Tontin luovutuksessa noudatettaisiin Hitas II – ehtoja.

Tontti 39234/26 voitaisiin puolestaan varata AVAIN Asumisoikeus Oy asumisoikeustuotantoon, jolle lienee alueella omistusasuntotuotantoa enemmän kysyntää.

AVAIN Rakennuttaja Oy ja AVAIN Asumisoikeus Oy olisivat uusia asuntorakennuttajia Helsingissä. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia (Hitas-)rakennuttajia rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämiseksi.

2.8.2. Kortteli nro 39142 tontit nro 7-16 ja korttelin nro 39143 tontit nro 6-7

Tapaninkylän Tapanilan alueen asemakaavan nro 11687 muutos on tullut voimaan 19.3.2010. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella erillispientalojen korttelialueen tontit (AO) 39142/tontit 7-16. Tonttien rakennusoikeus vaihtelee välillä 140–160 k-m² ja tonttien rakennusoikeus on yhteensä 1480 k-m². Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu erillispientalojen korttelialueen tontit 39143 tontit 6-7, joiden rakennusoikeus on 160 k-m²/tontti, eli yhteensä 320 k-m².

Tonteilla on asemakaavan laatimisen jälkeen havaittu liikenteen aiheuttamasta tärinästä johtuvia ongelmia (VTT:n raportti 19.2.2010). Tonteilla jouduttaneen suorittamaan lisätutkimuksia mahdollisten ongelmien välttämiseksi. Liikenteestä johtuva tärinä tulee ottaa huomioon talojen suunnittelussa ja rakentamisessa. Mahdolliset lisätutkimukset ja talojen suunnittelu on tarkoituksenmukaista suorittaa ammattimaisen rakennutta-

jan/rakentajan/rakennuttajakonsultin toimesta. Tontit soveltuvatkin huonosti omatoimiseen rakentamiseen.

Tontit esitetään mainituin perustein varattavaksi erillisellä ilmoittautumismenettelyllä tuottajamuotoiseen tai rakennuttajakonsulttivetöiseen ryhmärakennuttamiseen. Tonttien luovutuksissa noudatettaisiin normaaleja omakotitalotonttien ehtoja.

2.8.3. Kortteli nro 39235 tontti nro 12 ja kortteli nro 39246 tontti nro 10

Tapaninkylän Tapulikaupungin alueen asemakaavan muutos nro 11954 on tullut voimaan 6.5.2011. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohessa asuinrakennusten tontit (A) 39235 /12 ja 39246/10. Tontin 39235 /12 rakennusoikeus on 400 k-m² ja tontin 39246/10 rakennusoikeus 785 k-m² .

Tontit ovat rakennusoikeudeltaan pieniä ja perinteiset rakentajat ja rakennuttajat eivät kiinteistötoimen kokemuksen mukaan juurikaan ole kiinnostuneet tällaisista tonteista. Tonttien kaavaratkaisu, sopiva rakennusoikeuden määrä sekä tonttien sijainti puoltavat tonttien varaamista erillisellä ilmoittautumismenettelyllä omatoimiseen tai rakennuttajakonsulttivetöiseen ryhmärakennuttamiseen. Tonttien kiinnostavuuden lisäämiseksi tontit voitaisiin toteuttaa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona.

Varaus tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita monimuotoisen ja asukaslähtöisen asuntotuotannon toteuttamisessa.

2.9. Suurmetsän (41.) Alppikylän ja Jakomäen alueet

2.9.1. Alppikylän alueen kortteli nro 41298 (A-1) tontit nro 1, 2 ja 3

Suurmetsän Alppikylän alueen asemakaava 11370 on tullut voimaan 13.10.2006. Kaava-alueella sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontit (A-1) 41298/1,2 ja 3. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 1720 k-m² siten, että tontilla 1 (720 k-m²), tontilla 2 (360 k-m²) ja tontilla 3 (640 k-m²).

Korttelin 41298 tontteihin nro 1-3 liittyy olennaisesti myös asuntotuotantoon kaavoitettu tontti nro 4. Tontinvarausneuvotteluiden aikana on tarkentunut korttelin 41298 yhteyteen rakennettavan päiväkotihankkeen (PL tontti nro 5) laajuus. Päiväkodista on tulossa tilatarpeeltaan alkuperäistä suurempi. Hyvän suunnittelun ja toteutuksen mahdollistamiseksi sekä kaupungin kokonaisedun kannalta on luontevina, että päiväkotitontti laajen-

tuu etelään päin tontin nro 4 puolelle. Tästä syystä tonttia nro 4 ei esitetä nyt varattavaksi.

Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy on hakenut tonttia omaperusteiseen asuntotuotantoon. Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy toimii pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla ja on osallistunut rakennusurakoitsijana myös Helsingin kaupungin hankkeisiin. Yhtiö ei kuitenkaan ole aiemmin toteuttanut Helsinkiin hankkeita perustajaurakoitsijana. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia asuntorakentajia ja perustajaurakoitsijoita rakennusalan kilpailun edistämiseksi. Alppikylän tontit 41298/1,2 ja 3 esitetäänkin varattavaksi Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy:lle.

Alppikylän alueen asemakaava on ollut voimassa useita vuosia ja alueelta on ollut haettavana tontteja myös jatkuvana tonttihakuna. Kaupungin kannalta on olennaista edistää markkinoitavuudeltaan haastavaksi osoittautuneiden alueiden rakentumista. Tontit 41298/1,2 ja 3 onkin perusteltua varata sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Alueella ei ole lähivuosina odotettavissa sellaista asuntojen arvonnousua, että Hitas – sääntelyä voitaisiin pitää perusteltuna.

2.9.1.1. Alppikylän korttelin nro 41296 tontti nro 5 ja korttelin nro 41301 tontti nro 2

Suurmetsän Alppikylän alueen asemakaava 11370 on tullut voimaan 13.10.2006. Kaava-alueella sijoittuu muun ohella asuin – ja työpaikkarakennusten tontit (ATY) 41296/5 ja 41301/2. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 1900 k-m².

Tontteihin ei ole kohdistunut yhtään hakemusta eikä tonteista ole hakukierroksen yhteydessä siten neuvoteltu. Tontit esitetään siirrettäväksi ns. jatkuvaan tonttihakuun.

2.9.2. Jakomäen alueen korttelin nro 41209 tontti nro 17

Kaupunginvaltuusto päätti 7.11.2012 hyväksyä Suurmetsän Jakomäen alueen asemakaavan muutoksen nro 12134. Kaava ei ole tullut vielä voimaan. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella sosiaali- ja terveystointia palvelevien rakennusten tontti (YSA) 41209/17, jonka rakennusoikeus on 1 800 k-m².

Tontti 41209/17 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemien kehitysvammaisten asuntojen suunnittelua varten. Tontinvarausehtojen mukaan Att on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteistyössä sosiaali- ja terveysviraston kanssa ja tiedot-

tamaan hankkeesta alueen asukkaille suunnittelun alkuvaiheessa.

2.10. Myllypuron (45.) Puukaupunkikylän alueelta 7 pientalotonttia kilpailuihin

2.10.1. Kortteli nro 45573 tontit nro 11–14, kortteli nro 45570 tontit nro 1 ja 2 sekä kortteli nro 45572 tontti nro 1

Myllypuron puukaupunkikylän alueen asemakaavan muutos nro11425 on tullut voimaan 2.11.2007. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpientalojen tontit (AP) 45573/11–14. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 8100 k-m². Edelleen kaava-alueelle sijoittuu asuinpientalojen tontit (AP) 45570/1–2 sekä 45572/1. Näiden tonttien rakennusoikeus on yhteensä 7400 k-m².

Tontit 45573/11-14:

Tontit 45573/11–14 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla tai erillisellä ilmoittautumismenettelyllä sääntelemättömään asuntotuotantoon Myllypuron puukaupunkikylän alueen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi ja kaupungin maanmyyntitulotavoitteiden toteutumisen edistämiseksi.

Mahdollisessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä tonttien varaaja(t) valittaisiin hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulisi varausehtojen mukaan kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen.

Tontit 45570/1-2 sekä 45572/1:

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi tontit 45570/1 ja 45572/1 esitetään varattavaksi Att:lle asumisoikeustuotantoon ja tontti 45570/2 valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tonttien varaaminen Att:lle on erityisen perusteltua, koska tontit ovat nykyisellään rakentamiskelpoisia ja Att:lla on tällä hetkellä varattuna tuotantotavoitteisiin nähden vain vähäinen määrä rakentamiskelpoisia tontteja.

2.11. Mellunkylän Kivikon, Mustapuronpuiston(Lallukantie) ja Linnanpellon alueet

2.11.1. Kivikon alueen kortteli nro 47079 tontti nro 5

Mellunkylän Kivikon alueen asemakaavan muutos nro 11860 on tullut voimaan 18.6.2010. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontti (AK) 47079/5. Tontilla on rakennusoikeutta 1400 k-m².

Suomena Aktiivitalo Oy on hakenut tonttia Kehittyvä kerrostalo hanketta varten. Suomen Aktiivitalo Oy on toimintansa alkuvaiheessa oleva yritys ja siten uusi toimija Helsingissä. Yhtiön tarkoitus on tutkia teollisesti esivalmistetun modulaarisen puutalaelementtirakentamisen mahdollisuuksia asuntotuotannossa. Eri-tyispiirteinä voidaan mainita pitkä teollinen esivalmistumisaste, normaalia rakentamista lyhyempi tuotantoaika sekä pyrkimys elementtien asennuksessa mahdollisimman sääolosuhdesuojattuun toteutukseen. Yhtiön on tarkoitus avata oma tuotantolaitos Heinolaan.

Esitetty hanke tukee asuntorakentamisen kehittämiseen sekä rakennusalan kilpailun edistämiseen liittyvien asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Tontti 47079/5 esitetäänkin varattavaksi Suomen Aktiivitalo Oy:lle Hitas -omistusasuntojen suunnittelua sekä Kehittyvä kerrostalo –hanketta varten. Hankkeelle on saatu Kehittyvä kerrostalo – työryhmän puolto ja hankkeessa noudatetaan mm. Kehittyvä kerrostalo – hankkeiden varausten lisäehtoja, jotka koskevat muun ohella hankkeen seuranta ja varauksensaajan raportointivelvoitteita.

Varauksensaaja on varausehtojen mukaan velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman tilaohjelmineen, kustannusarvioineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi vuoden 2013 loppuun mennessä. Hankesuunnitelmasta tulee tällöin edellä mainitun lisäksi ilmetä ainakin selvitys varauksensaajan taloudellisesta asemasta, hankkeen suunniteltu aikataulu, hankkeen suunniteltu toteutustapa ja –organisaatio. Hankesuunnitelman tulee olla hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen uskottava.

Kaupungille varataan seuraamuksitta oikeus päättää varaus kesken varausajan, mikäli kiinteistölautakunta ei hyväksy hankesuunnitelmaa ilmeisen epäuskottavana tai puutteellisena.

2.11.2. Mustapuronpuiston alueen kortteli nro 47291 tontti nro 3, kortteli nro 47293 nro tontti 11, kortteli nro 47290 tontit nro 1-3 ja kortteli nro 47291 tontit nro1-2

Mellunkylän kaupunginosan asemakaavan muutos 11810 on tullut voimaan 7.8.2009. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpienalojen tontit (AP) 47291/3 (1250 k-m²), 47293/11 (2 900 k-m²), 47290/1-3 (yht. 4 700 k-m²) sekä 47291/1-2 (yht. 2 700 k-m²), joiden rakennusoikeus on yhteensä 11 550 k-m².

Kaava määräysten mukaan mainitut tontit ovat velvollisia sijoittamaan asukkaiden yhteistilat erilliselle yhteiskerhotilatontille. Kaikkien tonttien varausehtoihin esitetään siten sisällytettäväksi yhteiskerhotilojen toteuttamista ja yhteiskerhotiloihin liittymistä koskevat velvoitteet. Att olisi varausehtojen mukaan velvollinen perustamaan yhteistilojen omistamista ja hallinnointia varten tarvittavan palveluyhtiön.

Tontti 47291/3:

Tontin 47291/3 rakennusoikeus on 1250 k-m². Tontti soveltuu maltillisen rakennusoikeutensa puolesta hyvin luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumismenettelyllä omatoimiseen tai rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen. Ko. alueella ei liene odotettavissa asuntojen toteutuskustannuksiin nähden merkittävää asuntojen arvonnousua, joten tontti voitaisiin kiinnostavuuden lisäämiseksi toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Tontti 47293/11:

Mustapuronpuiston alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojakauman monipuolistamiseksi ja kiinteistötoimen maanmyyntitulotavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi tontti 47293/11 (2 900 k-m²) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla tai erillisellä ilmoittautumismenettelyllä sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Mahdollisessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä tonttien varaaja(t) valittaisiin hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulisi varausehtojen mukaan kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisää-

viin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen.

Tontit 47290/1-3 ja 47291/1-2:

Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi tontit 47290 /1 ja 3 sekä tontti 47291/2 esitetään varattavaksi Att:lle valtion korkotuettuun vuokra-asuntotuotantoon. Tontit 47290 /2 ja 47291/1 esitetään puolestaan varattavaksi Att:lle välimuodon vuokratuotantoon.

2.12. Laajasalon (49.) Gunillankallion alueelta 6 kerrostalotonttia ja Haakoninlahden alueelta 4 tonttia

2.12.1. Gunillankallion alueen kortteli nro 49048 tontit nro 3-5

Laajasalon Gunillankallion alueen asemakaavamuutos nro 11888 on tullut voimaan 25.5.2012. Alueen rakentamista ei ole vielä aloitettu. Alueelta on aiemmin varattu kolme kerrostalotonttia Att:lle. Gunillankallion alueelta esitetään varattavaksi yhteensä 6 kerrostalotonttia jäljempänä mainituin tavoin.

Varattavaksi esitettävät tontit arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden 2013 loppuun mennessä.

Varausesityksen jälkeen alueelta on varaamatta kaksi kerrostalotonttia. Näitä tontteja ei nyt esitetä varattavaksi, koska tontit eivät ole vielä kaupungin hallinnassa.

Tontti 49048/3:

YH Kodit Oy (ent. YH Länsi Oy) on yhdessä NCC Rakennus Oy:n kanssa hakenut tontteja mm. Jätkäsaaresta noin 13 000-20 000 k-m² laajuisen palveluasuntohankkeen toteuttamiseksi.

Tonttiosasto on neuvotellut YH Kodit Oy:n kanssa hakijan mahdollisuudesta toteuttaa Helsinkiin Hitas – ja asumisoikeustuotantoa. Neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että YH Kodit Oy:lle varattaisiin asuinkerrostalotontti (AK) 49048/3 (3 700 k-m²) asumisoikeustuotantoon.

Tontti 49048/3 sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle kokoojakadun varteen. Varauksensaaja olisikin varausehtojen mukaan velvollinen järjestämään yhteistyössä kaupungin kanssa tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Gunillankallion alueella on tarkoitus kokeilla menettelyä, jossa arkkitehtuurikilpailu järjestetään usean tontinvaraajan (tontit

49048/3, 49075/5 ja 49075/11) yhteistyönä. Tällöin suunnitelmat laadittaisiin yhdelle tontille, mutta saatuja ehdotuksia voitaisiin, ehdotusten laatutasosta riippuen, hyödyntää myös muiden kuin varsinaisen kilpailutontin suunnittelussa. Tämä on mahdollista, koska kyseiset tontit ovat kaavaratkaisuiltaan varsin samanlaisia ja myös hankkeiden asuntotyyppi lienee varsin samanlainen. Varauksensaajalla olisikin mahdollisuus tonttikohdaisen arkkitehtuurikilpailun sijaan järjestää arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä edellä mainittujen kahden muun tontin tontinvaraajien kanssa.

YH Kodit Oy suuri on suuri vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttaja ja omistaja (noin 7 500 asuntoa). Konsernin liikevaihto on noin 75 milj. euroa vuodessa. YH Kodit Oy ei ole aiemmin toteuttanut hankkeita Helsinkiin. Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia (Hitas-)rakennuttajia rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämiseksi.

Tontti 49048/4:

Asuinkerrostalojen tontti (AK) 49048/4 (5 400 k-m²) soveltuu kaavaratkaisunsa puolesta hyvin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tontti esitetäänkin varttavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Tontti 49048/5:

Asuntosäätiö ja AVAIN Asumisoikeus Oy ovat hakeneet kaupungilta tontteja Hitas – ja asumisoikeustuotantoon.

Hakemuksiin ja neuvottelutulokseen perustuen asuinkerrostalojen tontti (AK) 49048/5 (4 800 k-m²) esitetään varattavaksi yhteisesti Asuntosäätiölle ja AVAIN Asumisoikeus Oy:lle siten, että molemmat toteuttaisivat tontin rakennusoikeudesta 50 % eli 2 400 k-m². Tontille rakennettaisiin Hitas –asuntoja ja asumisoikeusasuntoja. Asuntosäätiö vastaisi Hitas –asuntojen toteuttamisesta ja AVAIN Asumisoikeus Oy asumisoikeusasuntojen toteuttamisesta.

AVAIN Asumisoikeus Oy:n hakemuksen mukaan hankkeen suunnittelun yhteydessä olisi tarkoitus huomioida vammaisten tarpeet sekä mm. tutkia esteettömyysratkaisuja yhteistyössä Kynnys ry:n kanssa. Kyseessä olisi kuitenkin normaali asumisoikeuskohde, ei erityisasumisen hankkeesta. Varauksensaaja olisi varausehtojen mukaan velvollinen antamaan mainituista

seikoista kirjallisen selvityksen kiinteistöviraston tonttiosastolle viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista.

2.12.1.1. Kortteli nro 49075 tontit nro 7 ja 11

Tontti 49075/7:

Merimieseläkekassa on hakenut kaupungilta tonttia vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Kaupunki varasi vuonna 2009 runsaasti tontteja eri institutionaalisille asutosijoittajille vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon Jätkäsaaren ja Kalasataman rakentamisen aloitusalueilta. Merimieseläkekassalle ei tuolloin varattu tonttia. Hakemukseen ja neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Merimieseläkekassalle varattaisiin nyt asuinkerrostalojen tontti (AK) 49075/7 (4 200 k-m²) vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Merimieseläkekassa on institutionaalinen pitkäntähtäimen asutosijoittaja, joka on aiemmin toteuttanut onnistuneesti hankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Tontti 49075/11:

Alkuasunnot Oy on hakenut kaupungilta tontteja nuorille tarkoitettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja varten. Alkuasunnot Oy on yleishyödyllinen vuokrataloyhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa nuorisoasuntoja. Asunnot on tarkoitettu pääasiallisesti 18–29 -vuotiaille työssäkäyville nuorille. Yhtiö on aiemmin toteuttanut useita onnistuneita hankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Hakemukseen ja neuvottelutulokseen perustuen esitetään, että Alkuasunnot Oy:lle varattaisiin asuinkerrostalojen tontti (AK) 49075/11 (4 100 k-m²) nuorille tarkoitettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja varten. Varaus on perusteltu Gunillankallion alueen asuntotuotannon monipuolisuuden varmistamiseksi ja nuorisoasuntotuotannolle asetettujen asutopoliittisten tavoitteiden edistämiseksi.

2.12.1.2. Kortteli nro 49090 tontti nro 1

Asuinrakennusten tontti (A) 49090/1 (4 000 k-m²) sijoittuu erinomaiselle paikalle puiston ääreen ja meren läheisyyteen. Kaupungin maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi tontti esitetään varattavaksi hintakilpailua varten.

2.12.2. Laajasalon Haakoninlahden alueelta neljä tonttia Att:lle

Laajasalon Kruunuvuorenrannan Haakoninlahden alueen asemakaavamuutos on nro 12010 on tullut voimaan 5.1.2012. Kaava-alueelle on osoitettu asuntorakentamista yhteensä noin 95 000 k-m². Kaava-alueelta ei ole vielä varattu tontteja katu- ja kunnallistekniikan rakentamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Alueen ensimmäiset, nyt varattavaksi esitettävät, tontit arvioidaan saatavan rakentamiskelpoisiksi vuoden kesään 2014 mennessä.

Att:n asuntotuotantotavoitteiden tukemiseksi kaava-alueelta esitetään nyt varattavaksi Att:lle asuinkerrostalojen tontit (AK) 49276/1 (6 600 k-m²) ja 49272/1 (5 500 k-m²) sekä asuinrakennusten tontit (A) 49276/2 (3 500 k-m²) ja 49275/1 (2 100 k-m²).

Tontit 49276/1 ja 49272/1 soveltuvat kaavaratkaisunsa puolesta varsin hyvin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Pui-
ston äärelle sijoittuvat tontit 49276/2 ja 49275/1 soveltuisivat puolestaan hyvin välimuodon asuntotuotantoon.

Varattavaksi esitettävät tontit ovat ensimmäisiä rakennettavia tontteja Haakoninlahden alueella. Rakentamisen laatuun ja kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin tulee tällöin kiinnittää erityistä huomiota, koska alueen aloituskohteet asettavat osaltaan laatu-
tasoa myös alueen tulevalle muulle rakentamiselle. Att olisikin velvollinen järjestämään SUTA –kilpailun tontilla 49276/1, josta saatavia tuloksia voitaneen hyödyntää myös tontin 49272/1 suunnittelussa.

Aluerakentamisessa noudatetun käytännön mukaan uusien alueiden rakentamista ei tule aloittaa valtion tukemalla vuokra-
asuntotuotannolla. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varttavaksi esitettävien tonttien 49276/1 ja 49272/1 rakentamista ei varausehtojen mukaan saisi siten aloittaa ennen tonttien 49276/1 ja 49275/2 rakentamisen aloittamista.

2.13. Vuosaaren (54.) Rastilan ja Meri-Rastilan alueet

2.13.1. Rastastilan alueen kortteli nro 54008 (AK) tontit nro 5-8 ja korttelin nro 54009 tontti nro 2

Vuosaaren Rastilan alueen asemakaavan muutos nro11685 on tullut voimaan 7.11.2008. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontit (AK) 54008/5, 6, ja 7, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3863 k-m². Lisäksi kaava-alueelle si-

joittuu asuinkerrostalojen tontit (AK) 54008/8 ja 54009/2. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2587 k-m².

Kyseisten tonttien velvoiteautopaikkojen sijoittaminen ei todennäköisesti ole mahdollista asemakaavan 11685 osoittamalla tavalla tontille 54100/3. Tonttien rakentaminen edellyttänee voimassa olevan asemakaavan muuttamista velvoiteautopaikkojen järjestelmiseksi tai autopaikkavelvoitteesta vapautumiseksi tai vastaavan poikkeamispäätöksen saamista. Tonttien 54008/5-8 ja 54009/2 varauksensaajat olisivatkin velvollisia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa selvittämään mahdollisuudet toteuttaa tontit ns. vähäautoisina tai autottomina hankkeina. Tonteille ei piha-alueiden vähäisyyden vuoksi todennäköisesti toteuteta juurikaan perheasuntoja ja tontit sijoittuva Rastilan metroaseman välittömään läheisyyteen, joten tähän olisikin näillä tonteilla hyvät edellytykset. Varaus tukisi näin myös AM-ohjelman tavoitteita.

Mikäli tehtävien selvitysten perusteella tonttien toteuttaminen autottomana tai vähäautoisena ei ole mahdollista, voitaneen autopaikkojen toteuttamiselle löytää myös muita ratkaisuja.

Tontteja 54008/5-8 ja 54009/2 koskevien varausehtojen mukaan kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli varauksensaajien hankkeet raukeavat.

Tontit 54008/5,6 ja 7:

Fira Oy on hakenut kaupungilta vuokra-asuntotuotantoon soveltuvaa tonttia yhdessä Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n kanssa. Fira Oy on vuonna 2002 perustettu yritys, joka on aiemmin keskittynyt liike- ja toimistorakentamiseen, logistiikka – ja teollisuusrakentamiseen sekä saneerauskohteisiin. Yhtiö ei ole aikaisemmin toteuttanut asuntoja. Yhtiön liikevaihto on noin 50-60 milj.euroa vuodessa.

Kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista saada Helsinkiin uusia keskisuuria asuntorakentajia rakennusalan kilpailun edistämiseksi. Fira Oy:lle ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle esitetäänkin varattavaksi yhteisesti tontit 54008/5,6 ja 7 sääntelöttömään vuokra-asuntotuotantoon. Fira Oy toimisi tonttien rakentajana ja asunnot tulisivat Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n omistukseen.

Tontit 54008/8 ja 54009/2:

Alkuasunnot Oy on hakenut kaupungilta tonttia valtion tukemia nuorille tarkoitettuja vuokra-asuntoja varten. Alkuasunnot Oy on yleishyödyllinen vuokrataloyhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa nuorisoasuntoja. Asunnot on tarkoitettu pääasiallisesti 18–29 –vuotiaille työssäkäyville nuorille. Yhtiö on aiemmin toteuttanut useita onnistuneita hankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Tontit 54008/8 ja 54009/2 soveltuvat sijaintinsa ja kaavaratkaisunsa puolesta erinomaisesti nuorisoasunnoille. Lisäksi nuorisoasunnoissa autopaikkojen tarve on kiinteistötoimen käsityksen mukaan hyvin vähäistä. Tontit 54008/8 ja 54009/2 esitetäänkin varattavaksi Alkuasunnot Oy:lle valtion korkotukemien nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

2.13.2. Meri-Rastilan alueen kortteli nro 54351 tontti nro 1

Vuosaaren Meri-Rastilan alueen asemakaavan muutos 11720 on tullut voimaan 15.4.2011. Kaava-alueella sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen tontti (AK) 54351/1, jonka rakennusoiikeus on 4150 k-m².

TA-Asumisoikeus Oy on hakenut kaupungilta tonttia muun ohella asumisoikeustuotantoon. Yhtiö on toteuttanut tai toteuttamassa useita asuntohankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Kiinteistötoimen kokemuksen mukaan yhtiö on vienyt aktiivisesti eteenpäin hankkeita myös markkinoitavuudeltaan haastavammilla tonteilla, kuten Vuosaaren Kurkimoisiossa ja Mellunkylän Kivikossa.

Tontti 54351/1 esitetäänkin varattavaksi TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantoon.