

Katsaus Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueelta luovutettavien tonttien rahoitus- ja hallintamuotoihin

1. Yleistä

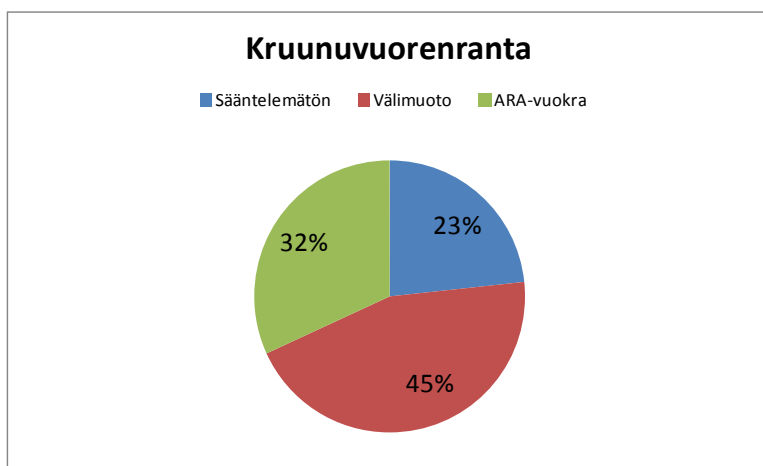
Kaupungilla on varattuna vuoden 2012 lopulla tontteja noin 10 000 asunnon rakentamista varten. Tontinvarauskanta mahdollistaa siten hieman alle 3 vuoden asuntotuotantotavoitteiden (3 600 as/vuosi) mukaisen asuntotuotannon. Kiinteistölautakunnan joulukuussa 2012 tekemä varausesitys huomioituna koko kaupungin tontinvarauskanta mahdollistaisi noin 14 000 asunnon rakentamisen kaupungin omistamalla ja luovuttamalla maalla, joka vastaa noin 4 vuoden tuotantoa ja asuntoja yli 30 000 asukkaalle.

Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueilta vuosina 2009-2012 esitetyt ja päätetyt tontinvaraukset ovat painottuneet vahvasti säänneltyyn asuntotuotantoon. Tämä johtuu pääasiassa siitä, että nämä aloitusvaiheen tontit ovat sijoittuneet sisämaahan. Tulevan 3 vuoden aikana alueiden tontinluovutus etenee merenranta-alueille, joilla tonttien arvot ovat korkeimpia. Tällöin valtaosa tonteista esitetään luovutettavaksi myymällä. Tontit myydään kilpailujen perusteella (hinta- tai laatukilpailut).

Edellä mainitun johdosta Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan alueellinen sekä koko kaupungin tontinvarauskannan rahoitus- ja hallintamuotojakauma tulevat tasapainottumaan myös sääntelemättömän tuotannon osalta AM-ohjelman tavoitteiden mukaiseksi.

Jäljempänä on selostettu tarkemmin Kruunuvuorenrannan ja Jätkäsaaren asuntotonttien varaustilannetta ja esitetty alustava arvio lähivuosien tulevista varauksista.

2. Kruunuvuorenranta

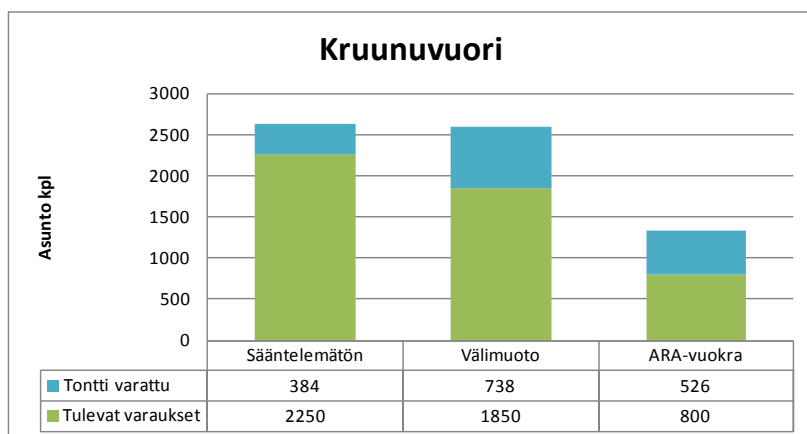


Kaavio 1. Kruunuvuorenrannan rahoitus- ja hallintamuodot varausten nykytilanne 01/2013

Kruunuvuoren alueen osalta tullaan sääntelemättömään tuotantoon soveltuvat tontit luovuttamaan pääosin neljältä kaava-alueelta. Tontit tulevat luovutettavaksi arviolta vuonna 2014 Haakoninlahti 1 ja 2:sta, vuonna 2015–2016 Haakoninlahden sekä Koirasaarten kaava-alueiden ranta-alueilta ja Stansvikinnummen alueelta arviolta vuonna 2017–2018. Yhteensä edellä mainituilla kaava-alueilla on rakennusoikeutta arviolta noin 300 000 kem² (koko Kruunuvuori arviolta 550 000 kem²).

Tontteja tulee luovutettavaksi sääntelemättömään tuotantoon arviolta noin 2000 asuntoa vastaava määrä (noin 170 000 kem²), jonka johdosta sääntelemättömän tuotannon osuus tulee alueella kokonaisuudessaan nousemaan noin 17 prosenttia nykyisestä varaustilanteesta. Kruunuvuoren alueelta tulee varattavaksi välimuodon tuotantoon nykyisten varausten lisäksi noin 1850 asuntoa ja Ara-vuokraan noin 800 asuntoa.

Kruunuvuoren osalta yksityiselle maanomistukselle kaavoitetaan lisäksi rakennusoikeutta noin 45 000 kem² (n. 1000 asuntoa), joka toteutunee valtaosin sääntelemättömänä asuntotuotantona.

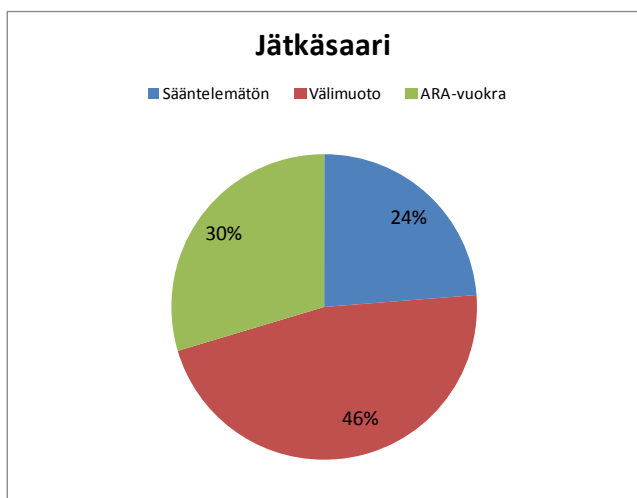


Kaavio 2. Kruunuvuoren rahoitus- ja hallintamuodot lopputilanne, kun koko rakennusoikeus luovutettu (noin. 550 000kem² / 6500 asuntoa). Vihreä palkki kuvastaa tulevien varausten painotuksia ja luovutettavia määriä asunnoittain, jotta AM-ohjelman tavoitteet saavutetaan.

AM-ohjelmassa on määritetty sääntelemätön tuotanto 40 %, välimuoto 40 % ja Ara-vuokra 20 %.

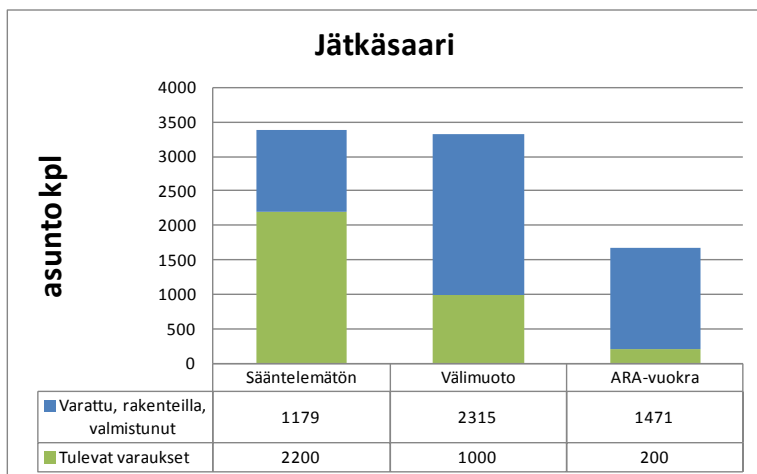
3. Jätkäsaari

Jätkäsaaren alueelta on tähän mennessä varattu, rakenteilla tai valmistunut tontteja noin 5000 asuntoa vastaava määrä.



Kaavio 3. Jätkäsaaren rahoitus- ja hallintamuodot nykytilanne 01/2013

Jätkäsaaren osalta tullaan sääntelemättömään tuotantoon luovuttamaan tontteja kolmelta kaava-alueelta, vuonna 2013–2014 Saukonlaiturin ja vuonna 2015–2016 Melkinlaiturin sekä Atlantinkaaren länsiosan alueilta. Yhteensä näillä alueilla on rakennusoikeutta noin 300 000 kem². Tontteja sääntelemättömään tuotantoon tulee luovutettavaksi muun ohella arviolta 2200 asunnon edestä (noin 200 000 kem²). Tämä tarkoittaa, että sääntelemättömän tuotannon osuus Länsisataman alueella tulee nousemaan noin 15 prosenttia nykyisestä varaustilanteesta.



Kaavio 4. Jätkäsaaren rahoitus- ja hallintamuodot lopputilanne kun koko rakennusoikeus luovutettu (noin 700 000 kem² / 8500 asuntoa). Vihreä palkki kuvastaa tulevien varausten painotuksia ja luovutettavia määriä asunnoittain, jotta AM-ohjelman tavoitteet saavutetaan.

Jätkäsaaren alueelta tulee varattavaksi nykyisen varaustilanteen lisäksi välimuodon tuotantoon 1000 asuntoa ja Ara-vuokraan 200 asuntoa vastaavat tontit.

Johtopäätökset

Tontinvarausesityksiä valmisteltaessa on rahoitus- ja hallintamuodot määritetty yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa. Näin tullaan menettelemään myös tulevien vuosien tontinvarauksia valmisteltaessa.

Molempien alueiden sääntelemättömään tuotantoon luovutettavien tonttien määrä lisääntyy vastaisuudessa, kun tontinvarausten valmistelu ja tontinluovutus etenee meren äärelle tai sen läheisyyteen sijoittuville kaava-alueille. Molemmilla alueilla on mahdollista saavuttaa AM-ohjelman mukainen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma.

Sääntelemättömään tuotantoon soveltuvat tontit tullaan pääsääntöisesti luovuttamaan myymällä tontit esim. hintakilpailulla.

Lisätiedot:

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

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

Rahoitus- ja hallintamuodot Kruunuvuori
Rahoitus- ja hallintamuodot Jätkäsaari



Kruunuvuori

A 45 000 km² (arvio)

Kslk loppuvuodesta 2013.

Arvio lainvoimaisuudesta: Syksy 2015.

Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus

A 27 750 km²
Y 5 200 km²

Arvio lainvoimaisuudesta: Kevät 2013

Hopealaakso

Koirasaarentie – länsiosa

Asemakaava on lainvoimainen (30.11.2012)

Haakoninlahti 1

A 91 000 km²
L 560

Asemakaava on lainvoimainen (5.1.2012)

Stansvikinnummi

A 45 000 km² (arvio)
+ 10 900 km² (keskusta)

Kslk 2016

Arvio lainvoimaisuudesta: Vuodenvaihte 2016–2017.

Haakoninlahti 2

A 89 650 km²

Kslk loppuvuodesta 2012.

Arvio lainvoimaisuudesta: Vuodenvaihte 2013–14.

Palvelukorttelit ja rannat

A 22 150 km²
Y 15 700 km²
V 200
R 604

Asemakaava on lainvoimainen (23.11.2012)

Borgströminmäki

A 61 505 km²
Y 3 500 km²

Kvsto hyväksyi asemakaavan 14.12.2011. Asemakaavasta on jätetty kaksi valitusta Hao:een.

Arvio lainvoimaisuudesta: Syksy 2013.

Koirasaarentie – itäosa

Asemakaava on lainvoimainen (8.6.2012)

Gunillankallio

A 68 000 km² (+ olemassa oleva 21 420 km²)
Y 9 000 km²

Asemakaava on lainvoimainen (25.5.2012)

Stansvik

Kvsto hyväksyi asemakaavan 14.9.2011.
Hao kumosi asemakaavaapäätöksen 25.5.2012

Arvio lainvoimaisuudesta: Syksy 2013.

Nuottaniemi ja Suomensuon puistoalue

Kslk lähetti ak-ehdotuksen kaupunginhallitukselle 2.12.2010.

Arvio lainvoimaisuudesta: 2013.

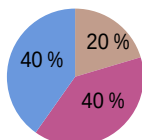
Koirasaaret

A 45 000km² (arvio)

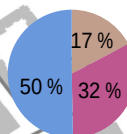
Kslk 2014

Arvio lainvoimaisuudesta: Syksy 2015.

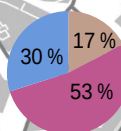
JÄTKÄSAARI yhteensä
730 000 as k-m2, 8800 asuntoa



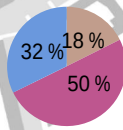
Jätkäsaarenkallio, Hietasaari, Saukonpaasi
340 000 as k-m2, 4200 asuntoa



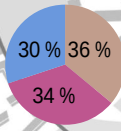
Keskuskortteli ja palvelukorttelit
55 000 as k-m2 600 asuntoa



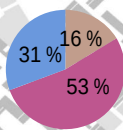
Saukonlaituri
120 000 as k-m2 1400 asuntoa



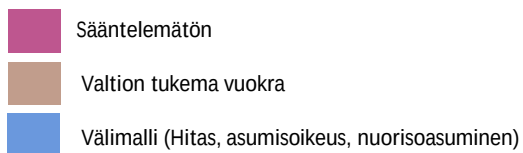
Atlantinkaari, itä- ja länsiosa
125 000 as k-m2 1500 asuntoa



Melkinlaituri
95 000 as k-m2 1100 asuntoa



Asuntotuotannon hallintamuodot Jätkäsaarella (jakauma laskeuttu arvioidusta asuntojen lukumäärästä)



Talous- ja suunnittelukeskus
Länsisataman aluerakentamisprojekti 3.1.2012