

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTONTTIEN VARAUKSET (YLEINEN VARAUSKIERROS 2015) - PERUSTELUMUISTIO 29.10.2015

1. YLEISTÄ

Tässä muistiossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut vuoden 2015 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. SÖRNÄINEN

2.1.1. SÖRNÄINEN, KALASATAMA, SOMPASAAREN ALUE, 10632/1-4

Kalasadaman Sompasaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12 200. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.8.2014 ja asemakaava on saanut lainvoiman 10.10.2014.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuntotontit (AK) 10632/1-4. Tontit muodostavat umpikorttelirakenteen, jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 500 k-m². Asemakaavan toteutuksen ja tonteille sijoittuvien toimintojen ja suunnitteluratkaisujen yhteensovittamisen vuoksi tonttien toteuttamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtenäisesti ja samanaikaisesti.

Setlementtiasunnot Oy on hakenut tonttia Sompasaaresta yhdessä A-Kruunu Oy:n kanssa valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Käytyjen neuvotteluiden pe-

rusteella esitetään tonttia 10632/1 ja 4 mainituille toimijoille siten, että tonttia 10632/1 esitetään varattavaksi Settlementiasunnot Oy:lle ja tonttia 10632/4 A-Kruunu Oy:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantoa varten. Tonteille 10632/1 ja 4 toteutettavien hankkeiden yhteydessä olisi tarkoitus tutkia asukaslähtöistä palveluohjausta ja yhteisökoordinaattoritoimintaa sekä mahdollistaa eri sukupolvien ja käyttäjäryhmien monisukupolviasumista. Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on lisäksi puoltanut A-Kruunu Oy:lle ”urbaanit lapsiperheet” -hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa tontille 10632/4. Hankkeessa pyritään huomioimaan paremmin lapsiperheiden tarpeet ja löytämään arkea helpottavia ratkaisuja muun muassa tehokkaalla ja muuntojoustavalla tilankäytöllä sekä yhteistilojen käytettävyydellä. Siten kantakaupungin elämään tottuneen perheen ei tarvitse muuttaa alueelta lapsilukumäärän muututtua tai lapsien vartuttua.

Oulun Rakennusteho Oy on hakenut tonttia Sompasaaresta Hitas-omistusasuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista varten. Yhtiö on keskisuuri rakennusliike, jollaisia tarvitaan Helsingissä. Käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia 10632/2 varattavaksi Oulun Rakennusteho Oy:lle. Tontille toteutettava hanke on jatkohanke Aalto-yliopiston kanssa toteutettavasta Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltamalle toimijan aikaisemmalle hankkeelle Jätkäsaarella. Hankkeen yhteydessä tutkitaan asumisen yhteisöllisyyttä ja eri asuntotyyppien kehittämistä sekä uudistamista. Eri hallintokunnilta saatu palaute yhtiön toiminnasta Jätkäsaaren hankkeen osalta on ollut myönteistä.

Saraco D&M Oy on hakenut tontin 10632/3 varaamista Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Hanke olisi tarkoitus toteuttaa konsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena 1.9.2015 voimaan tulleen ryhmärakennuttamislain mukaisesti. Hankkeen yhteydessä olisi tarkoitus kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa lapsiperheisiin ja toteuttaa hanke urbaanien lapsiperheiden tarpeita palvelevana kohteena.

Hankkeet ja niiden omat erityiset tavoitteet tukevat osaltaan korttelialueelle sijoituvia muita toimintoja sekä kaupungin asuntoliittisiä tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta.

2.1.2. SÖRNÄINEN, KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10651/1 ja 4 sekä 10652/1

Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosan alueella on laadittu asemakaavan muutosluonnos. Asemakaavaluonnokseen muun ohella sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 10651/1 ja erityisasumisen korttelialue (AKS) 10651/4 ja 10652/1.

Tontit esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoituksella opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoa varten. Tontit eivät ole sisältyneet yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä haettavaksi kuulutettuihin tontteihin. Tonteille esitetään varaajaa yleisessä tonttihaussa opiskelija- ja nuorisoasuntotuotantoon hakemuksen jättäneistä toimijoista.

Tontti (AK) 10651/1 sekä tontin (AKS) 10652/1 rakennusoikeudesta puolet (50 %) esitetään käytyjen neuvotteluiden perusteella varattavaksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle opiskelija-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin (AKS) 10652/1 rakennusoikeudesta puolet (50 %) esitetään käytyjen neuvotteluiden perusteella varattavaksi Alkuasunnot Oy:lle nuorille suunnattujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantoa varten. Tontin (AKS) 10652/1 rakennusoikeus sijoittuu siten, että tontin pohjoisosan rakennusoikeus kohdistuu Alkuasunnot Oy:lle ja eteläosa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle.

Neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia (AKS) 10651/4 varattavaksi Nuorisosäätiölle nuorille tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Nuorisosäätiö on toteuttanut aiemmin useita onnistuneita hankkeita kaupungin luovuttamille tonteille, jotka ovat usein olleet rakennettavuudeltaan ja markkinoitavuudeltaan haastavia.

Tonttien toteuttaminen on 2020-luvun tienoilla, mutta tonttiosaston tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia rakentamisen aikaistamiseen kaava-alueella. Varaukset tukevat opiskelija- ja nuorisoasuntotuotannolle asetettujen tavoitteiden toteutumista pitkällä aikavälillä.

2.2. PASILA

2.2.1. PASILA, MAALIKENNEKESKUKSEN ALUE, 17123, 17125 - 17129

Kaupunkisuunnittelulautakunta on keväällä 2014 hyväksynyt Oulunkylän/Pohjois-Pasilan alueelle sijoittuvan Postipuiston alueen asemakaavan laadinnan periaatteet. Tämän pohjalta on laadittu asemakaavan muutos (luonnos). Asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville 12.10.–31.10.2015.

Kaupunki on pyrkinyt viime vuosina parantamaan asemakaavojen toteutuskelpoisuutta ja edistämään rakentamisen kustannustehokkuutta kumppanuuskaavoituksella. Tähän perustuen Postipuiston alue varattiin luovutettavaksi kumppanuuskaavoitukseen erillisellä idea- ja konseptikilpailulla, jossa haettaisiin toteutuskelpoisia ratkaisuja asemakaavatyöskentelyn pohjaksi.

Alueen tulevasta kokonaisrakennusoikeudesta säännellyn vuokra-asuntotuotannon osuus on varattu 25.8.2014 (KHS, 836 §) asuntotuotantotoimistolle (Att). Alueen maankäytön suunnitteluratkaisut sekä rakennusoikeuden määrä on asemakaavaluonnoksen laadinnan yhteydessä tarkentunut, jonka vuoksi on perusteltua uudelleen kohdistaa asuntotuotantotoimistolle alueelta esitetyn rakennusoikeuden määrää sekä rahoitus- ja hallintamuotoja.

Käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään, että postipuiston asemakaavaluonnoksen itäpuolen kortteleiden (AK) 17123 ja 17125–17129 rakennusoikeus kohdistuu kokonaisuudessaan asuntotuotantotoimistolle. Aiemmin tehdyn päätöksen mukaisesti asuntotuotantotoimistolle on Postipuiston alueelta yleisesti varattu noin 30 000 k-m² tuotantoa vastaava määrä valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tämän lisäksi esitetään asuntotuotantotoimistolle varattavaksi noin 31 500 k-m² vastaava määrä väli- ja muodon tuotantoon aiemmin varatun säännellyn vuokra-asuntotuotannon lisäksi. Esitettävät varaukset kohdentuvat nyt po. kortteleihin, mutta rahoitus- ja hallintamuodon kohdentuminen tonteille määritetään myöhemmin suunnittelun tarkentuessa.

2.3. LÄNSISATAMA

2.3.1. LÄNSISATAMA, JÄTKÄSAARI, SAUKONLAITURI LÄNSI, 20061/1-5, 20067/1-3, 20069/1-3

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi korttelin 20061 tontit (AK) 1-5 esitetään luovutettavaksi laatukilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Korttelin 20067 tontit (AK) 1-3 ja korttelin 20069 tontit 1-3 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontit sijaitsevat keskeisellä ja kiinnostavalla alueella ja tontit ovat siten tarkoituksenmukaista luovuttaa hinta- ja laatukilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tontit luovutettaisiin myymällä käypään arvoon.

2.3.2. LÄNSISATAMA, JÄTKÄSAARI, SAUKONLAITURI LÄNSI, 20070/2, 20075/1-3, 20076/2 ja 3, 20819/1, 20828/2

Tontit (AK) 20070/2, 20076/3 ja 20828/2 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontit (AK) 20075/1-3 ja 20076/2 välimuodon asuntotuotantoon Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi.

Tontille 20070/2 tai 20828/2 on mahdollista sijoittaa myös kehitysvammaisille tai muulle sosiaali- ja terveystieteiden viraston hyväksymälle erityisryhmälle tarkoitettu ”OmaPorras”-hanke.

Tontti 20819/1 esitetään varattavaksi Att:lle välimuodon asuntotuotantoon Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi. Asunnot toteutetaan ensisijaisesti Hitas-ehdoin.

2.3.3. LÄNSISATAMA, PALVELUKORTTELIT

Palvelukorttelien (Hyvinvointikortteli) alue sijoittuu keskeiselle paikalle Länsisatamaan. Aluetta esitetään varattavaksi kilpailulliseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jossa haetaan uudenlaista konseptia asumisen ja arjen hyvinvointipalveluiden kokonaisuudelle.

Konseptikilpailun perusteella tontit varataan yhdelle tai useammalle tontinvaraajalle (tai tontinvaraajien muodostamalle konsortiolle) vapaarahoitteiseen, hitas- tai välimuodon asuntotuotantoon sekä arkea tukevien kaupallisten ja yksityisten palveluiden toteuttamiseksi. Kortteleihin haetaan toiminnoiltaan sekoittunutta ratkaisua. Konseptin palvelurakenne tulee suunnitella eri sukupolville ja käyttäjäryhmille, kortteleiden asukkaille sekä muille kaupunkilaisille. Palveluiden tiloja tulee suunnitella moni- tai yhteiskäyttöisiksi. Kortteleihin sijoittuu päiväkotia. Kokonaislaajuus on arviolta 30 000 - 40 000 kem², joista asumista arviolta max. 35 000 as-kem².

2.3.4. LÄNSISATAMA, ATLANTINKAARI, 20828/3

Lakea Oy on hakenut kaupungilta tonttia (AK) 20828/3 toimijan oman esityksen mukaiseen rahoitus- ja hallintamuotoon (Ara-Lakea Omaksi), joka mahdollistaisi pienellä alkupääomalla osuomistusasunnon hankkimisen osto-oikeudella. Lakea Oy on esittänyt tontin toteuttamista CLT-massiivipuukerrostalorakentamisena.

Käytyjen neuvotteluiden perusteella, ottaen huomioon alueen vaativat ilmasto-olosuhteet sekä kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ja korttelin kokonaisrakentamisen tiukan aikataulun, on neuvotteluissa todettu olevan tarkoituksenmukaista esittää hanketta varattavaksi Hitas-omistusasuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista varten. Lisäksi neuvotteluiden yhteydessä on todettu, että tontti voidaan toteuttaa muuna tavanomaisena kerrostalorakentamisena kuin CLT-massiivipuukerrostalorakentamisena. Asemakaavan toteutuksen sekä korttelin muille tonteille sijoittuvien toimintojen ja suunnitteluratkaisujen sekä tiukan toteuttamisaikataulun yhteensovittamisen vuoksi tonttien toteuttamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtenäisesti ja samanaikaisesti. Tontti on rakentamiskelpoinen.

Lakea Oy rakennuttajaorganisaatio, joka on toteuttanut useita asuntorakentamiskohteita Suomessa. Lakea Oy ei ole aikaisemmin rakentanut Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille ja on siten uusi toimija.

2.4. KAARELA

2.4.1. KAARELA, KUNINKAANTAMMEN ALUE, 33381/1 ja 33388/1

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti (A) 33381/1 esitetään varattavaksi Att:lle välimuodon asuntotuotantoon sekä tontti (A) 33388/1 valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Koska molemmat tontit sijaitsevat Jokerilinjan varrella ja Kuninkaantammen on tarkoitus rakentaa ekologisesti kestävää kaupunkiympäristöä, tulee tonteilla tutkia yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa hankkeiden toteuttamista kaavassa ilmoitettua pienemmällä määrällä autoaikoja tukemaan kestävä kehityksen mukaista asumista ja liikkumista. Samassa yhteydessä hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta kehittää yhteistilojen käyttöä asukkaiden ekologistia valintoja tukeviksi sekä pyritään vähentämään riippuvuutta yksityisautoilusta edistämällä vähäautopaikkaisuutta.

2.5. MALMI

2.5.1. MALMI, PIHLAJISTO, 38313/4

Malmin Pihlajiston alueelle on laadittu asemakaava nro 10330. Asemakaava on hyväksytty 25.3.1997 ja asemakaava on saanut lainvoiman 11.4.1997.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuin- liike- ja toimistorakennusten tontti (AL) 38313/4. Kyseisen tontin maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan lyhentämisestä on sovittu, ja tontilla sijaitsevaa varastorakennusta ollaan tämän hetkisen tiedon mukaan purkamassa. Tontin arvioidaan olevan rakennuskelpoinen vuonna 2018. Ottaen huomioon nykyisen kaavan mukaisen toiminnan loppumisen sekä kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet, on tarkoituksenmukaista esittää tonttia varattavaksi kumppanuuskaavoitukseen asuinrakennusten ja päivittäistavara-kaupan toimintojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Graniittiasunnot Oy ja Rakennuskartio Oy ovat yhdessä hakenneet tonttia säännellyn omistus- ja vuokra-asuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista varten. Hakemusten ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia 38313/4 varattavaksi

siten, että tuleva kumppanuuskaavoituksessa muodostuva asuinrakennusoikeus varataan Graniittiasunnot Oy:lle ja Rakennuskartio Oy:lle vapaarahoitteiseen senioreille tarkoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontilla on myös mahdollista toteuttaa hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa, joka kohdistuisi Rakennuskartio Oy:lle.

Kumppanuuskaavoituksen yhteydessä lähtökohdaksi on asetettu päivittäistavarakaupan toimintojen sijoittuminen myös kaava/tontti-alueelle. Asuinrakentaminen ja kaupan toiminnot voidaan sijoittaa myös omille tonteilleen. Kumppanuuskaavoituksessa tulee etsiä toteuttamiskelpoisia ja innovatiivisia ratkaisuja sekä tutkia mahdollisuuksia esimerkiksi kaupan ja asumisen yhdistämiseksi hybridirakentamisena. Kaupan toimija tulee hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla, jos kumppanuuskaavoituksessa asuminen ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat samalla tontilla. Varausesitys koskee vain kumppanuuskaavoituksessa muodostuvaa asuinrakennusoikeutta.

2.6. TAPANINKYLÄ

2.6.1. TAPANINKYLÄ, VANHAN TAPANILANTIEN ETELÄPUOLI, 39119/13

Tapaninkylän alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12314. Asemakaavan muutos on hyväksytty 17.6.2015 ja asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2015.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella tontti (A) 39119/13, jonka rakennusoikeus on 2500 k-m².

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on hakenut tonttia 39119/13 asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia varattavaksi Asuntosäätiö Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotannon suunnittelua ja rakentamista varten. Asuntosäätiö on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani, joka on toteuttanut lukuisia onnistuneita välimuodon asuntohankkeita Helsinkiin.

2.6.2. TAPANINKYLÄ, VANHAN TAPANILANTIEN ETELÄPUOLI, 39132/29

Tontti (AR) 39132/29 esitetään luovutettavaksi erillisellä ilmoitautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten.

Kaupungin yhtenä tavoitteena on kehittää asuntorakentamista edistäen asuntotuotannon monimuotoisuutta ja muun muassa asukaslähtöisyyttä. Tontin tekniset ominaisuudet, tontille sijoittuva maltillinen rakennusoikeus (400 k-m²) ja kaavaratkaisu mahdollistavat ryhmärakennuttamiseen soveltuvan asuntotuotannon.

2.6.3. TAPANINKYLÄ, VANHAN TAPANILANTIEN ETELÄPUOLI, 39148/13

Tontti (A) 39148/13 esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun. Tontin kaavaan merkitty rakennusoikeus ja kerrosluku pienivät hakuajan jälkeen merkittävästi, jonka vuoksi on tarkoituksenmukaista siirtää tontti jatkuvaan tonttihakuun uuden tontinvarausesityksen valmistelua varten.

2.7. SUUTARILA

2.7.1. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40089/2

Siltalanpuiston alueen asemakaavan muutos nro 12243 on tullut voimaan 6.3.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella rivitalotontti (AR) 40089/2, jonka rakennusoikeus on 1000 k-m².

Jyränoja Oy on hakenut kaupungilta tonttia asuntotuotannon suunnittelua ja toteutusta varten. Yritys on viime varauskierroksella tullut mukaan uutena toimijana, ja se on lähtenyt viemään Kivikkoon sijoittuvaa hankettaan aktiivisesti eteenpäin. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa ja tontti on jo vuokrattu pitkäaikaisesti rakennustöiden aloittamiseksi.

Tontti 40089/2 on vastaavanlainen pienehkö AR-kaavamerkintäinen tontti, joka soveltuu hakijan asuntotuotantokonseptiin. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetäänkin, että po. tontti varattaisiin mainitulle yritykselle hintakontrolloi-

tujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Täydennysrakentamiskohteet ovat usein pieniä, ja suurempien toimijoiden kiinnostus sellaisia kohtaan on vähäisempää. Siten tarvitaan myös pienempiä toimijoita.

2.7.2. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40090/7 ja 8

Tontit (AP) 40090/7 ja (AO) 40090/8 esitetään luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten.

2.7.3. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40091/2

Siltalanpuiston asemakaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpientalotontti (AP) 40091/2, jonka rakennusoikeus on 1 800 k-m².

Skanska Talonrakennus Oy on hakenut kaupungilta tonttia ns. BoKlok-konseptilla toteutettavia asuntoja varten. Hakemuksen mukaan BoKlok on kohtuuhintaisen asumisen konsepti, jonka toteuttavat Skanska ja Ikea yhdessä. Asunnot on suunniteltu toteutettaviksi puurakenteisiin kaksikerroksisiin pienkerrostaloihin.

Tontti 40091/2 soveltuu kyseiseen hankkeeseen hyvin kokonsa puolesta. Tontti esitetäänkin varattavaksi kyseiselle yritykselle ns. BoKlok-konseptilla toteutettavien hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten. Perinteisten suurten rivitaloasuntojen kauppa on nykyisellään heikkoa. Markkinoille on siten järkevää tuoda vaihtoehtoja, joissa rivitalotyypisille tonteille toteutetaan myös pienempiä asuntoja.

2.7.4. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40092/2

Siltalanpuiston asemakaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten (A) tontti 40092/2, jonka rakennusoikeus on 1 000 k-m².

JAJA-asunnot Oy on hakenut kaupungilta tonttia urheileville nuorille suunnattuja opiskelija-asuntoja varten. Yritys ei ole aikaisemmin rakentanut Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille, ja on siten uusi toimija.

Tontti 40092/2 sijaitsee aivan Siltalanpuiston kupeessa ja tarjoaa hyvät edellytykset ulkoiluun ja liikunnan harrastamiseen. Tontti on kaavaratkaisuiltaan selkeä, ja soveltuu myös siksi uudelle toimijalle. Tonttia esitetään varattavaksi JAJA-asunnot Oy:lle valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten.

Kaupunginhallituksen 25.8.2014 (836 §) päätöksen mukaisesti lisähuomiota on kiinnitettävä tonttien varaamiseen opiskelija- ja nuorisoasunnoille. Tällä varauskierroksella on tarjottu tontteja kaikille opiskelija-asuntoja toteuttaville toimijoille. Opiskelija-asuntotonttien toteuttajia on nykyisellään varsin vähän, joten myös uusien toimijoiden löytäminen markkinoille on suotavaa.

2.7.5 SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40170/7

Tontti (AO) 40170/7 esitetään luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten.

2.7.6. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40175/4

Siltalanpuiston alueen asemakaavan muutos nro 12243 on tullut voimaan 6.3.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen korttelialue ja tontti (AK) 40175/4, jonka rakennusoikeus on 8000 k-m².

Rakennuskartio Oy on hakenut tonttia säänneltyyn omistusasuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista varten. Avain Asumisoikeus Oy on hakenut tonttia asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja rakentamista varten.

Tontti on kaava-alueen rakennusoikeudeltaan suurin asuinkerrostalotontti (AK), jonka rakennusmassa sallii toteuttamisen kahden eri rakennusalan toimijan lähtökohdista eri rahoitus- ja hallintamuotoihin. Ottaen huomioon tontin runsaan rakennusoikeuden määrän sekä kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet on perusteltua esittää tonttia 40175/4 varattavaksi siten, että Rakennuskartio Oy toteuttaa hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa tontin rakennusoikeudesta tasaosuudella (50 %) ja Avain Asumisoikeus

Oy asumisoikeustuotantoa tasaosuudella (50 %) tontin 40175/4 rakennusoikeudesta erillisen viitteellisen liitekartan mukaisesti.

Varaus tukee kaupungin tavoitteita sekä luo edellytyksiä kaava-alueen monipuolisen rahoitus- ja hallintamuodon toteutumiseksi.

2.7.7. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40177/5

Kysyntä erityisryhmien palveluasunnoille tarkoitetuille tonteille on ollut viime vuosina suurta ja alalle on tullut runsaasti toimijoita. Tontti (AYS) 40177/5 esitetään varattavaksi valtion tukemaan erityisryhmien asumiseen, mikäli tarvekartoituksen pohjalta tonttia ei tarvita kaupungin omiin tarpeisiin.

2.7.8. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40178/5

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella rivitalotontti (AR) 40178/5. Tontilla on rakennusoikeutta 1 200 k-m².

OptimiKodit Oy on hakenut kaupungilta muun muassa kyseistä Suutarilan tonttia sääntelemättömään ja Hitas-omistusasuntojen tuotantoon. Hakija on erillis-, pari- sekä rivitalojen yhtiömuotoiseen aluerakentamiseen erikoistunut rakentaja. Tontti 40178/5 esitetään varattavaksi OptimiKodit Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.7.9. SUUTARILA, SILTAMÄKI, SILTALANPUISTON ALUE, 40225/1

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpientalotontti (AP) 40225/1, jolla on rakennusoikeutta 1 080 k-m².

Kastelli-talot Oy on hakenut muun muassa mainitun tontin varaamista sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Yhtiö on erikoistunut kohtuuhintaiseen pientalorakentamiseen.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontti 40225/1 esitetään varattavaksi hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.8. HERTTONIEMI

2.8.1. HERTTONIEMI, SIILITIEN-KETTUTIEN ALUE, 43122/2

Siilitien alueen asemakaava nro 12220 on tullut lainvoimaiseksi 24.10.2014. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella erityisasumisen tontti (AKS) 43122/2, jonka rakennusoikeus on 4 500 k-m².

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (Hoas) on hakenut kyseistä Siilitien alueen tonttia valtion tukemaan opiskelija-asuntotuotantoon. Sijaintinsa puolesta kohde tukee Viikin ja Myllypuron kampusten asunto- ja kehittämisteemoja.

Tontti 43122/2 esitetään varattavaksi Hoas:lle valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta.

2.8.2. HERTTONIEMI, ROIHUVUOREN POHJOISRINNE, 43086/1, 43215/7

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti (AK) 43086/1 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontti (AK) 43215/7 välimuodon asuntotuotantoon toteutettavaksi hintakontrolloituina omistusasuntoina.

2.8.2. HERTTONIEMI, ROIHUVUOREN POHJOISRINNE, 43215/8 ja 9

Roihuvuoren pohjoisrinteen asemakaavamuutos nro 12286 on tullut lainvoimaiseksi 9.10.2015. Alueelle sijoittuvat muun ohella rivitalotontti (AR) 43215/8 sekä asuinkerrostalotontti (AK) 43215/9. Rivitalotontin 43215/8 rakennusoikeus on 1 815 k-m² ja kerrostalotontin 43215/9 rakennusoikeus on 10 760 k-m².

TA-Yhtymä Oy/TA-Asumisoikeus Oy (rakennuttajana TA-Rakennuttaja Oy) on hakenut kaupungilta useampia tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon. Hakija on ilmoittanut olevansa kiinnostunut kehittämään ”Helsinki-kerrostalo” -konseptia.

TA-Rakennuttaja Oy on toteuttanut useita onnistuneita asuntohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Tontit esitetään varattaviksi siten, että rivitalo-

tontti 43215/8 varataan TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantoon. Tontti 43215/9 varattaisiin runsaan rakennusoikeuden määrän ja tontin laajuuden vuoksi suunniteltavaksi monimuotoisina luontaisina kokonaisuuksina, esimerkiksi asumisoikeustuotantona, valtion tukemina vuokra-asuntoina sekä osin omistusasuntotuotantona, esimerkiksi hintakontrolloituina omistusasuntoina.

2.9. MELLUNKYLÄ

2.9.1. MELLUNKYLÄ, KONTULA, KONTULAN KESKUS, 47167/1-3, 47168/1

Kontulan alueelle on laadittu asemakaavaehdotus nro 12088 (13.12.2011). Asemakaavaehdotus ei ole lainvoimainen. Kaava-alueelle muun ohella sijoittuvat tontit (AK) 47167/1-3 ja (AKS) 47168/1. Rakennusoikeutta on kaavaehdotuksen tonteilla yhteensä 13 800 k-m².

Kaavan nro 12088 toteuttaminen on osoittautunut teknisesti erittäin haasteelliseksi ja kaupungille kaavaratkaisusta aiheutuvat kustannukset nousevat erittäin suuriksi. Tarkoituksenmukaista on, että Lirokujan ja Keinulaudantien alueen kaavan nro 12088 toteuttamiseksi esitetään kaava-alueita tontteineen kumppanuuskaavoitukseen asuntohankkeiden toteuttamiskelpoista suunnittelua ja toteuttamista varten. Kumppanuuskaavoituksen tarkoituksena on löytää toteuttamiskelpoisia ratkaisu- ja toteutusvaihtoehtoja alueen asuntotuotannon mahdollistamiseksi siten, että kaupungille kaavasta aiheutuvat suuret investointikustannukset vähenisivät ja teknisesti vaikeasti toteutettavat suunnitteluratkaisut voitaisiin ratkaista toisin, jotta alueen rakentaminen saataisiin liikkeelle. Tämä edellyttäneee kaavaratkaisun osittaista uudelleentarkistamista yhteistyössä kaupungin kanssa.

Fira Oy on hakenut Kontulan alueelta tontteja kokonaisuudessaan asuntorakentamisen suunnitteluun ja rakentamiseen. Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään po. kaava-alueen varaamista Fira Oy:lle siten, että alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta 1/3 toteutetaan välimuodon asuntotuotantona ja loput 2/3 vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Fira Oy on ollut aktiivisesti mukana teknisesti vaikeissa toteutus-hankkeissa yhteistyössä kaupungin kanssa ja osallistunut menestyksekkäästi mm. Jätkäsaaren korttelin 20816 idea- ja konseptikilpailuun ja saanut varauksen kyseiseen kortteliin.

2.9.2. MELLUNKYLÄ, MELLUNMÄKI, 47218/2

Mellynkylän/Mellunmäen kaupunginosaan on laadittu asemakaavaehdotus 12329, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 9.12.2014. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten korttelialue (A) ja tontti 47218/2, jonka rakennusoikeus on 7600 k-m².

Avara Amplus Oy on hakenut tonttia 47218/2 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia 47218/2 varattavaksi Avara Amplus Oy:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten.

Hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta.

2.9.3. MELLUNKYLÄ, NAULAKALLION PIENTALOALUE, 47311/1 ja 2

Naulakallion pientaloalueen kaavamuutos nro 12207 on tullut lainvoimaiseksi 9.1.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuntotontit (A) 47311/1 ja 2. Tontin 47311/1 rakennusoikeus on 1 900 k-m² ja tontin 47311/2 rakennusoikeus on 3 750 k-m².

ARA-asuntojen tuotanto ARTTU Oy on hakenut kaupungilta tonttia valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tonttia esitetään varattavaksi ARA-asuntojen tuotanto ARTTU Oy:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Yhtiö ei ole aikaisemmin rakentanut Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille ja on siten uusi toimija.

TA-Yhtymä/TA-Asumisoikeus Oy on hakenut kaupungilta muun muassa tonttia 47311/2 asumisoikeustuotantoon. TA-Rakennuttaja Oy on toteuttanut useita onnistuneita asuntohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Tonttia 47311/2 esitetäänkin varattavaksi TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

2.9.3. MELLUNKYLÄ, NAULAKALLION PIENTALOALUE, 47316/1

Tontti (AP) 47316/1 esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihaakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten. Varausesityksen valmistelun yhteydessä ei löytynyt tontille soveltuvaa varaajaa.

2.9.4. MELLUNKYLÄ, MELLUNMÄKI, TANKOVAINIO 2, 47360/4, 47361/8 ja 9, 47363/2, 47364/2

Tankovainion alueen kaavamuutos nro 12321 on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 47360/4. Tontin rakennusoikeus on 1 900 k-m².

Yrjö ja Hanna -säätio / Uudenmaan Asoasunnot Oy on hakenut tonttia Tankovainion alueelta asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten. Yrjö ja Hanna -säätiolle / Uudenmaan Asoasunnot Oy:lle esitetään varattavaksi tontti 47360/4 asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Kaava-alueelle sijoittuvat myös kerrostalotontit (AK) 47361/8 ja 9, joiden molempien rakennusoikeudet ovat 1 900 k-m². Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hakenut kaupungilta muun muassa kyseisiä tontteja omistusasuntotuotantoon. Yhtiö on ilmoittanut olevansa kiinnostunut kehittämään ”Helsinki-kerrostalo” -konseptia. Yhtiölle esitetään varattavaksi tontit 47361/8 ja 9 hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon.

Edelleen kaava-alueelle sijoittuu asuintontti (A) 47363/2, jonka rakennusoikeus on 2 700 k-m². Muun muassa kyseistä tonttia on hakenut Basso Building Systems Oy. Yhtiön kehitysteemoja ovat talotyypit, energiatehokkuus sekä kohtuuhintaisuus. Lisäksi yhtiö on ilmoittanut olevansa kiinnostunut kehittämään ”Helsinki-kerrostalo” -konseptia. Yhtiölle esitetään varattavaksi tontti 47363/2 hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon.

e-House Oy on hakenut kaupungilta tonttia. Yhtiö on erikoistunut laadukkaiden ja kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttamiseen ja uusien, rakennushankkeen asiakaslähtöisyyttä lisäävien teknologiasovellusten toteuttamiseen. Asunnot ovat olleet sekä valtion tukemaa tuotantoa että vapaarahoitteista tuotantoa. Yhtiö on lisäksi ilmoittanut olevansa kiinnostunut kehittämään ”Helsinki-kerrostalo” -konseptia. e-House Oy:lle esitetään varattavaksi

kaava-alueella sijaitsevaa tonttia (A) 47364/2, jonka rakennusoi-
keus on 1 700 k-m². Tontti varattaisiin hintakontrolloituun omis-
tusasuntotuotantoon.

2.9.4. MELLUNKYLÄ, MELLUNMÄKI, TANKOVAINIO 2, 47365/2, 47366/2

Tontit (A) 47365/2 ja 47366/2 esitetään siirrettäväksi jatkuvaan
tonttihakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten. Va-
rausesityksen valmistelun yhteydessä ei löytynyt tonteille sovel-
tuvaa varaajaa.

2.10. LAAJASALO

2.10.1. LAAJASALO, KRUUNUVUORI, GUNILLANKALLIO, 49075/8 ja 10

Kruunuvuoren Gunillankallion on tullut lainvoimaiseksi
25.5.2012. Kaava-alueelle muun ohella sijoittuu asuinkerrostalo-
jen korttelialue (AK) 49075 ja tontit 8 (4 900 k-m²) sekä 10 (3 200
k-m²).

Y-Säätiö on hakenut tonttia 49075/8 valtion tukemien vuokra-
asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten. Hakemuksen ja
käytyjen neuvotteluiden perusteella esitetään tonttia 49075/9 va-
rattavaksi Y-säätiölle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnit-
telua ja rakentamista varten.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on hakenut tonttia Helsingin
kaupungilta asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja rakentamista
varten. Hakemuksen ja käytyjen neuvotteluiden perusteella esite-
tään tonttia 49075/10 varaamista Asuntosäätiön Asumisoikeus
Oy:lle. Asuntosäätiö on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppa-
ni, joka on toteuttanut lukuisia onnistuneita välimuodon asunto-
hankkeita Helsinkiin.

Hankkeet tukevat kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuu-
hintaisten ja monimuotoisen asumisen osalta.

2.10.2. LAAJASALO, KRUUNUVUORI, GUNILLANKALLIO, 49090/2

Kysyntä erityisryhmien palveluasunnoille tarkoitetuille tonteille on
ollut viime vuosina suurta ja alalle on tullut runsaasti toimijoita.
Tontti (AKS) 49090/2 esitetään varattavaksi valtion tukemaan
erityisryhmien asumiseen, mikäli tarvekartoituksen pohjalta tont-
tia ei tarvita kaupungin omiin tarpeisiin.

2.10.3. LAAJASALO, SARVASTONKAARI, 49111/14

Tontti (AP) 49111/14 esitetään luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten.

2.10.4. LAAJASALO, KRUUNUVUORI, KAITALAHTI, 49184/1-4

Laajasalon Hopealaakson ja Kaitalahden alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11950. Kaava-alueelle sijoittuu yhteensä 43 erillispientalotonttia, joista 39 on varattu hintakilpailua varten aikaisemmin 25.8.2014 (KHS, 836 §). Nyt esitetään varattavaksi tontit (AO) 49184/1-4 vastaavaan tarkoitukseen hintakilpailulla luovutettavaksi. Varausesitys monipuolistaisi pientalotonttien luovutustapoja sillä valtaosa kaupungin omakotitalonteista luovutetaan nykyisellään vuokraamalla siten, että tonttien saajat valitaan arvonnalla. Varausesitys tukee osaltaan kiinteistötoimelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden toteutumista.

2.11. VUOSAARI

2.11.1. VUOSAARI, KESKI-VUOSAARI, 54057/3

Tontti (AL) 54057/3 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi.

Tontti sijoittuu kaavamuutosalueelle. Kyseisen kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 13.4.–4.5.2015. Kaavatyöskentelyä on tehty yhteistyössä Att:n kanssa ja tarkoituksena on kehittää täydennysrakentamiseen sopivaa suhteellisen pientä pistetalomaista rakennusmassaa (Make-hanke), jonka toteutuksesta Att vastaa.

2.11.2. VUOSAARI, LOKKISAARENPUISTO, 54074/3, 54075/2, 54154/1

Tontit (AR) 54074/3, 54075/2 ja 54154/1 esitetään siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten.

Vuosaaren Lokkisaarenpuiston asemakaavan nro 12279 lainvoimaiseksi saattaminen on osoittautunut tontinvarauskierroksen valmistelun aikana vaikeaksi ja tarkoituksenmukaista on valmistella tonttien luovuttamista jatkuvan tonttihaun kautta, kun kaava on lainvoimainen.