



23.11.2015

Kaj/1

§ 1138

Valtuutettu Tuomas Rantasen toivomusponsi Saukonlaiturin länsiosan asemakaavan kanavan toteuttamisesta

HEL 2014-014733 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 26.11.2014 hyväksymän toivomusponnen (Rantanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi Kvsto 26.11.2014 asia 13
- 2 Kopio kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hyväksyessään 26.11.2014 Jätkäsaaren Saukonlaiturin länsiosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

"Valtuusto edellyttää, että kanavan toteuttamisen taloudelliset mahdollisuudet selvitetään ennen tonttien luovutusta, jotta kanavan tuottama tonttimaan arvon nousu koituu kaupungin eikä rakennuttajien eduksi." (Tuomas Rantanen)



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille.

Esittelijä toteaa, että asiaa on selvitetty yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa ja siitä on pyydetty kaupunkisuunnittelulautakunnan, kiinteistölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot.

Saatuihin lausuntoihin viitaten voidaan todeta seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päätti marraskuussa 2014 hyväksyä Länsisataman Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueen asemakaavan nro 12270. Asemakaava on laadittu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimesta yhteistyössä kaupungin muiden virastojen kanssa.

Asemakaavassa on muun ohella osoitettu toteutettavaksi alueelle noin 400 metriä pitkä kanavarakenne (Saukonkanava). Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja kanavan rakennettavuudesta. Vaihtoehdoissa on pyritty saamaan kustannustehokkaampia kaavaratkaisuja ja huomioimaan, ettei tonteille tulisi ylimääräisiä kustannuksia. Kanavan alustava kustannusarvio on noin 24 - 34 milj. euroa (alv. 0 %) riippuen pilaantuneiden maiden käsittelytavasta. Kustannusta voidaan pitää kaikissa tapauksissa korkeana. Kanavan suunnittelusta ja rakennuttamisesta vastaa rakennusvirasto. Kiinteistövirasto osallistuu kanavan toteutukseen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevien toimien osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on asemakaavaa laatiessaan tehnyt selvityksiä Saukonlaiturin asemakaavassa olevan kanavan toteutuksesta ja taloudellisista vaikutuksista.

Ulkopuolisella asiantuntijalla (Catella Property Oy) teetetyssä selvityksessä "Saukonlaiturin toteutettavuuden arviointi" arvioitiin seuraavia seikkoja:

- Kuinka paljon kanava tuo lisäarvoa?
- Ovatko kanavan kustannukset oikeassa suhteessa hyötyyn?
- Voidaanko toteutukseen löytää uusia toimintamalleja, joilla rakentaminen voidaan tehdä kokonaistaloudellisesti edullisesti (esim. allianssi)?

Laadittujen laskelmien perusteella arvioitiin, että kanavan toteuttaminen lisää teknisen vaativuuden vuoksi perustamiskustannuksia kanavaan



rajoittuvilla tonteilla, jolloin näiden osalta tonttimaan arvo ei sinänsä nouse.

Toisaalta selvityksessä todettiin, että kanavan rajaama ”saari” muodostaa alueen, josta on mahdollista luoda yksilöllinen, turvallinen ja korkeamman statuksen omaava asuinalue vuonna 2006 valmistuneen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Toteutuksen osalta selvityksessä todettiin, että kaupungin kannattaa ensisijaisesti toteuttaa kaava-alue perinteisellä menetelmällä eli omana investointinaan.

Tontinluovutuksen ajoituksen ja tontinluovutustavan vaikutukset

Selvityksen johtopäätöksistä voidaan tiivistettynä todeta, että selvityksen mukaan kanava nostaa sinällään alueen imagoa ja kanavaan rajoittuvien tonttien arvoa, mutta kanavasta (todennäköisesti) johtuvat lisäkustannukset tonttien rakentamiseen ovat niin suuret, että kanavan vaikutus tonttien arvoon on todennäköisesti negatiivinen. Samalla selvityksessä todetaan, että kanavasta saatava asuntojen ja sitä myötä myös tonttien arvonnousu realisoituus todennäköisesti täysimääräisesti vasta, kun alue on rakennettu valmiiksi, eikä kanavan tuoma arvonnousu siten ainakaan täysimääräisesti näy kaupungin tontinmyynnistä saamassa tulossa.

Kiinteistölautakunta pitää edellä esitettyä arviota perusteltuna. Kiinteistölautakunta katsoo, että kanavan tuottaman tonttimaan arvonnousun hyödyntäminen toivomusponnessa esitetyllä tavalla edellyttää, että kanavaan rajoittuvat tontit luovutetaan myymällä ne sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Parhaan mahdollisen myyntihinnan saavuttamiseksi myyntitapana tulisi käyttää hintakilpailua ja tontinluovutusehtojen tulisi mahdollistaa tonttien rakentaminen mahdollisimman markkinaehtoisesti, eli asuntojen kysynnän mukaan. Kanavaan rajoittuvien tonttien myynnissä käyttökelpoinen vaihtoehto olisi todennäköisesti prosenttiperusteinen hintakilpailu, jossa tonttihinta on voittaneen tarjouksen mukainen prosenttiosuus tontille rakennettavien asuntojen arvosta. Tätä kilpailumallia on käytetty onnistuneesti mm. Jätkäsaaren Saukonpaaden alueella. Hintakilpailut tulisi lähtökohtaisesti järjestää vasta siinä vaiheessa, kun kanavan, lähikortteleiden ja lähiympäristön valmistumisen aikataulu on kohtuullisella varmuudella tiedossa. Tämä mahdollistaa sen, että tontin ostaja (esim. rakennusliike) voi myydä tonteille rakennettavat asunnot valmiista asuinympäristöstä, joka nostaa niiden hintatasoa ja siten prosenttiperusteisessa tonttihinnoittelussa myös tonttihintaa.



Jätkäsaaren alueen asuntotonttien varaukset ja tontinluovutukset ovat ensimmäisinä vuosina painottuneet merkittävästi säänneltyyn asuntotuotantoon (ara-vuokra ja välimuoto), jonka osuus on nykyisellään noin 80 prosenttia luovutetuista ja varatuista tonteista. Varaukset ovat painottuneet säänneltyyn tuotantoon, koska tontinvaraukset etenevät tulevina vuosina voimakkaasti ranta-alueille, jossa tontinvaraukset painottunevat merkittävästi sääntelemättömään kovan rahan tuotantoon. Kiinteistölautakunta ei siten näe estettä, että Saukonkanavaan rajoittuvat korttelit luovutettaisiin myymällä ne kovan rahan asuntotuotantoon. Tällöin tulee kuitenkin huomata, että tontit rakentuvat kulloisenkin asuntomarkkinatilanteen mukaan ja todennäköisesti siten säänneltyä asuntotuotantoa hitaammin.

Kiinteistölautakunta pitää edellä mainitun lisäksi tärkeänä, että Saukonkanavan jatkosuunnittelussa pyritään minimoimaan kanavaan rajoittuvien tonttien rakentamiselle aiheutuvat lisäkustannukset, jotka heijastuisivat negatiivisesti tonttien arvoon. Edelleen lautakunta katsoo perustelluksi, että kaupunkisuunnitteluvirasto tutkisi yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin kanssa mahdollisuudet nostaa kanavan eteläpuolelle sijoittuvien kolmekerroksisille asuinrakennuksille osoitettujen kortteleiden rakentamistehokkuutta sekä tämän mahdolliset vaikutukset kaupungin maanluovutustuloihin.

Tontinluovutuksen ja infrarakentamisen valmistelu

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että rakennusvirasto pyrkii myötävaikuttamaan kanavan ja yleisten alueiden rakentamisen aikataulutuksella kaupungille tulevaan taloudelliseen hyötyyn joka saadaan tonttien luovutuksesta.

Saukonlaiturin länsiosan asemakaavan toteuttamisessa kaupungille saadaan paras hyöty, mikäli tontit luovutetaan siinä vaiheessa, että tontteja ympäröivä infra ja kanava on jo alueella valmiimmaksi rakennettu. Aikataulutus on yleisten alueiden suunnittelussa ja tonttien luovutuksessa tärkeää.

Kanavan pilaantuneiden maiden puhdistus on kilpailutettu ja urakka on käynnistynyt. Rakennusvirasto on kilpailuttanut kaava-alueen katu- ja kunnallisteknisen suunnittelun ja työ on käynnistynyt. Tässä yhteydessä otetaan kantaa mm. kanavan rakenteisiin ja mahdollisuuteen suunnitella rakenne niin, että sillä on mahdollisimman vähän haittaa tonteille. Nämä suunnitelmat valmistuvat vuoden 2016 aikana. Kanavan rakentaminen käynnistyy arviolta vuoden 2017 aikana.



Tontinluovutuksessa on tarkoitus kilpailuttaa tontit mm. mahdollisimman hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi.

Kiinteistölautakunta on 29.10.2015 esittänyt kanavan itäpuolisista kortteleista kahta varattavaksi hintakilpailuun ja yhtä laatukilpailuun. Kilpailut järjestetään vasta, kun kanavan toteuttamiseen liittyvät selvitykset on tehty. Hintakilpailut toteutettaneen ns. prosenttiperusteisena (tontin myyntihinta on tarjottu prosenttiosuus tontille rakennettavien asuntojen myyntihinnasta), jolloin kanavan mahdollinen hyöty asuntojen hintaa ostavana tekijänä tulee myös kaupungille tontin myyntihinnan muodossa.

Esittelijän kanta

Esittelijä viittaa edellä esitettyyn ja toteaa että kanavan tuottaman tonttimaan arvonnousun hyödyntäminen toivomusponnessa esitetyllä tavalla edellyttää, että kanavaan rajoittuvat tontit luovutetaan myymällä ne sääntelemättömään asuntotuotantoon. Alueen tontinluovutuksen yhteydessä on mahdollista määritellä hinta ja muut tontinluovutusehdot toivomusponnen näkökohdat huomioon ottaen.

Kanavan tuntumassa sijaitsevien tonttien luovutuksessa kilpailutettaessa tavoitellaan menettelyä, jossa sijainti mahdollisimman hyvin heijastuisi tonttien hintaan. Tähän voidaan vaikuttaa myös ajoittamalla alueen infrarakentaminen tarkoituksenmukaisella tavalla.

Jätkäsaaren tontinluovutusta ja infran rakentamista koordinoi kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto. Infran rakentamisesta vastaa rakennusvirasto ja tontinluovutukseen liittyvät kilpailutukset järjestää kiinteistövirasto.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi Kvsto 26.11.2014 asia 13
- 2 Kopio kaavakartasta

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



23.11.2015

Kaj/1

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.10.2015 § 422

HEL 2014-014733 T 00 00 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto päätti marraskuussa 2014 hyväksyä Länsisataman Jätkäsaaren Saukonlaiturin alueen asemakaavan nro 12270. Asemakaava on laadittu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimesta yhteistyössä kaupungin muiden virastojen kanssa.

Asemakaavassa on muun ohella osoitettu toteutettavaksi alueelle noin 400 metriä pitkä kanavarakenne (Saukonkanava). Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja kanavan rakennettavuudesta. Vaihtoehtoissa on pyritty saamaan kustannustehokkaampia kaavaratkaisuja ja huomioimaan, ettei tonteille tulisi ylimääräisiä kustannuksia. Kanavan alustava kustannusarvio on noin 24 - 34 milj. euroa (alv. 0 %) riippuen pilaantuneiden maiden käsittelytavasta. Kustannusta voidaan pitää kaikissa tapauksissa korkeana. Kanavan suunnittelusta ja rakennuttamisesta vastaa rakennusvirasto. Kiinteistövirasto osallistuu kanavan toteutukseen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevien toimien osalta.

Kanavan korkeista kustannuksista johtuen kaupunkisuunnitteluvirasto on alueen kaavoituksen yhteydessä teettänyt Catella Property Oy:llä selvityksen alueen tonttien arvosta ja po. kanavan vaikutuksista niiden arvoon. Tiivistettynä voidaan todeta, että selvityksen mukaan kanava nostaa sinällään alueen imagoa ja kanavaan rajoittuvien tonttien arvoa, mutta kanavasta (todennäköisesti) johtuvat lisäkustannukset tonttien rakentamiseen ovat niin suuret, että kanavan vaikutus tonttien arvoon on todennäköisesti negatiivinen. Samalla selvityksessä todetaan, että kanavasta saatava asuntojen ja sitä myötä myös tonttien arvonnousu realisoituus todennäköisesti täysimääräisesti vasta, kun alue on rakennettu valmiiksi, eikä kanavan tuoma arvonnousu siten ainakaan täysimääräisesti näy kaupungin tontinmyynnistä saamassa tulossa.

Kiinteistölautakunta pitää edellä esitettyä arviota perusteltuna. Kiinteistölautakunta katsoo, että kanavan tuottaman tonttimaan arvonnousun hyödyntäminen toivomusponnossa esitetyllä tavalla



edellyttää, että kanavaan rajoittuvat tontit luovutetaan myymällä ne sääntelemättömään asuntotuotantoon. Parhaan mahdollisen myyntihinnan saavuttamiseksi myyntitapana tulisi käyttää hintakilpailua ja tontinluovutusehtojen tulisi mahdollistaa tonttien rakentaminen mahdollisimman markkinaehtoisesti, eli asuntojen kysynnän mukaan. Kanavaan rajoittuvien tonttien myynnissä käyttökelpoinen vaihtoehto olisi todennäköisesti prosenttiperusteinen hintakilpailu, jossa tonttihinta on voittaneen tarjouksen mukainen prosenttiosuus tontille rakennettavien asuntojen arvosta. Tätä kilpailumallia on käytetty onnistuneesti mm. Jätkäsaaren Saukonpaaden alueella. Hintakilpailut tulisi lähtökohtaisesti järjestää vasta siinä vaiheessa, kun kanavan, lähikortteleiden ja lähiympäristön valmistumisen aikataulu on kohtuullisella varmuudella tiedossa. Tämä mahdollistaa sen, että tontin ostaja (esim. rakennusliike) voi myydä tonteille rakennettavat asunnot valmiista asuinympäristöstä, joka nostaa niiden hintatasoa ja siten prosenttiperusteisessa tonttihinnoittelussa myös tonttintahintaa.

Jätkäsaaren alueen asuntotonttien varaukset ja tontinluovutukset ovat ensimmäisinä vuosina painottuneet merkittävästi säänneltyyn asuntotuotantoon (ara-vuokra ja välimuoto), jonka osuus on nykyisellään noin 80 prosenttia luovutetuista ja varatuista tonteista. Varaukset ovat painottuneet säänneltyyn tuotantoon, koska tontinvaraukset etenevät tulevina vuosina voimakkaasti ranta-alueille, jossa tontinvaraukset painottunevat merkittävästi sääntelemättömään kovan rahan tuotantoon. Kiinteistölautakunta ei siten näe estettä, että Saukonkanavaan rajoittuvat korttelit luovutettaisiin myymällä ne kovan rahan asuntotuotantoon. Tällöin tulee kuitenkin huomata, että tontit rakentuvat kulloisenkin asuntomarkkinatilanteen mukaan ja todennäköisesti siten säänneltyä asuntotuotantoa hitaammin.

Kiinteistölautakunta pitää edellä mainitun lisäksi tärkeänä, että Saukonkanavan jatkosuunnittelussa pyritään minimoimaan kanavaan rajoittuvien tonttien rakentamiselle aiheutuvat lisäkustannukset, jotka heijastuisivat negatiivisesti tonttien arvoon. Edelleen lautakunta katsoo perustelluksi, että kaupunkisuunnitteluvirasto tutkisi yhteistyössä kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin kanssa mahdollisuudet nostaa kanavan eteläpuolelle sijoittuvien kolmekerroksisille asuinrakennuksille osoitettujen kortteleiden rakentamistehokkuutta sekä tämän mahdolliset vaikutukset kaupungin maanluovutustuloihin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437



23.11.2015

Kaj/1

sami.haapanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2015 § 270

HEL 2014-014733 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkisuunnitteluvirasto on asemakaavaa laatiessaan tehnyt selvityksiä Saukonlaiturin asemakaavassa olevan kanavan toteutuksesta ja taloudellisista vaikutuksista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto teetti ulkopuolisella asiantuntijalla selvityksen ”Saukonlaiturin toteutettavuuden arviointi”. Selvityksissä arvioitiin seuraavia seikkoja:

- Kuinka paljon kanava tuo lisäarvoa?
- Ovatko kanavan kustannukset oikeassa suhteessa hyötyyn?
- Voidaanko toteutukseen löytää uusia toimintamalleja, joilla rakentaminen voidaan tehdä kokonaistaloudellisesti edullisesti (esim. allianssi)?

Laadittujen laskelmien perusteella arvioitiin, että kanavan toteuttaminen lisää teknisen vaativuuden vuoksi perustamiskustannuksia kanavaan rajoittuvilla tonteilla, jolloin näiden osalta tonttimaan arvo ei sinänsä nouse.

Toisaalta selvityksessä todettiin, että kanavan rajaama ”saari” muodostaa alueen, josta on mahdollista luoda yksilöllinen, turvallinen ja korkeamman statuksen omaava asuinalue vuonna 2006 valmistuneen osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Toteutuksen osalta selvityksessä todettiin, että kaupungin kannattaa ensisijaisesti toteuttaa kaava-alue perinteisellä menetelmällä eli omana investointinaan.

Tontinluovutuksen yhteydessä on mahdollista määritellä hinta ja muut tontinluovutusehdot toivomusponnen näkökohdat huomioon ottaen. Jätkäsaaren tontinluovutusta koordinoi kiinteistövirasto ja alueen toteutusta kaupunginkanslian kehittämistoimisto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Matti Kaijansinkko, projektipäällikkö, puhelin: 310 37195



23.11.2015

Kaj/1

matti.kajiansinkko(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 15.09.2015 § 401

HEL 2014-014733 T 00 00 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että rakennusvirasto pyrkii myötävaikuttamaan kanavan ja yleisten alueiden rakentamisen aikataulutuksella kaupungille tulevaan taloudelliseen hyötyyn joka saadaan tonttien luovutuksesta.

Saukonlaiturin länsiosan asemakaavan toteuttamisessa kaupungille saadaan paras hyöty, mikäli tontit luovutetaan siinä vaiheessa, että tontteja ympäröivä infra ja kanava on jo alueella valmiimmaksi rakennettu. Aikataulutus on yleisten alueiden suunnittelussa ja tonttien luovutuksessa tärkeää.

Käsittely

15.09.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään lausuntoehdotukseen toiseksi kappaleeksi esittelijän perustelujen viimeisestä kappaleesta teksti:

- "Saukonlaiturin länsiosan asemakaavan toteuttamisessa kaupungille saadaan paras hyöty, mikäli tontit luovutetaan siinä vaiheessa, että tontteja ympäröivä infra ja kanava on jo alueella valmiimmaksi rakennettu. Aikataulutus on yleisten alueiden suunnittelussa ja tonttien luovutuksessa tärkeää."

Esittelijä

osastopäällikkö
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kati Kiyancicek, projektinjohtaja, puhelin: 310 64734
kati.kiyancicek(a)hel.fi