

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTONTTIEN VARAUKSET (YLEINEN VARAUSKIERROS 2016) - PERUSTELUMUISTIO 3.11.2016

1. YLEISTÄ

Tässä muistiossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut vuoden 2016 aikana yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä esitettävillä tontinvarauksille.

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

Perustelumuiستiossa 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. KALASATAMA, SOMPASAAREN ALUE, 10634/1-4

Kalasadaman Sompasaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12200. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.8.2014 ja asemakaava on saanut lainvoiman 10.10.2014.

Kaava-alueelle sijoittuvat muun ohella asuntotontit (AK) 10634/1-4. Tontit muodostavat umpikorttelirakenteen, jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 14 200 k-m². Asemakaavan toteutuksen ja tonteille sijoittuvien toimintojen ja suunnitteluratkaisujen yhteensovittamisen vuoksi tonttien toteuttamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtenäisesti ja samanaikaisesti.

VVO Kodit Oy, Fira Oy sekä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy (erikseen nimeämensä yhtiön lukuun) ovat yhdessä hakeneet

Sompasaaren kortteliä 10634 ns. SunZEB-konseptilla toteutettavia asuntoja varten. Pilottihanketta ovat valmistelleet yhteistyössä Helen Oy, VVO-yhtymä Oyj, Fira Oy sekä Asuntosäätiö. SunZEB on tiiviiseen kaupunkirakenteeseen kehitetty tulevaisuuden nollaenergiarakentamisen konsepti, joka tarjoaa mahdollisuuden edistää merkittävästi EU:n kokonaistavoitteita päästöjen ja energiankulutuksen pienentämiseksi rakennetussa ympäristössä. Konseptissa pyritään hyödyntämään sekä kaukokylmää että kaukolämpöä parhaalla mahdollisella tavalla. Hankkeen tavoitteena on ensimmäistä kertaa pilotoida suunnittelupöydältä asti SunZEB-ideologialla toteutettua korttelikokonaisuutta hakemuksessa kuvatulla tavalla. Tonteille toteutettaisiin hakemuksen mukaan asumisoikeusasuntoja, Hitas-omistusasuntoja (myös ryhmärakennuttamisena) sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Kortteli soveltuu kyseiseen hankkeeseen hyvin kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta. Lisäksi Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa kortteliin 10634. Käytyjen neuvottelujen perusteella esitetään, että korttelin tontit 10634/1-4 varataan ns. SunZEB-konseptilla toteutettavia asuntoja varten siten, että tontti 1 varattaisiin Asuntosäätiölle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten, tontti 2 VVO Kodit Oy:lle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten, tontti 3 Asuntosäätiölle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten sekä tontti 4 Fira Oy:lle konsulttivetoisella ryhmärakennuttamiskonseptilla toteutettavien Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaikki toimijat ovat kaupungin vakiintuneita yhteistyökumppaneita, jotka ovat toteuttaneet useita onnistuneita asuntohankkeita kaupungin luovuttamille tonteille. Hanke ja sen erityiset tavoitteet tukevat kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta.

2.1.2. KALASATAMA, SOMPASAAREN ALUE, 10637/1-4

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi korttelin 10637 tontit (AK) 1-4 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontit sijaitsevat keskeisellä ja kiinnostavalla alueella, jolloin ne on tarkoituksenmukaisinta luovuttaa hintakilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tontit luovutettaisiin myymällä käypään arvoon.

2.2. LÄNSISATAMA

2.2.1. JÄTKÄSAARI, SAUKONLAITURI LÄNSI, 20072/1-2, 20073/1-3, 20074/1-2

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi korttelin 20072 tontit (AK) 1-2, korttelin 20073 tontit (AK) 1-3 ja korttelin 20074 tontit (AK) 1-2 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Tontit sijaitsevat keskeisellä ja kiinnostavalla alueella ja ne on siten tarkoituksenmukaista luovuttaa hintakilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tontit luovutettaisiin myymällä käypään arvoon.

2.2.2. JÄTKÄSAARI, SAUKONLAITURI LÄNSI, 20076/1

Tonttia 20076/1 esitetään varattavaksi Att:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi.

2.2.3. ATLANTINKAARI, 20828/4

Tonttia 20828/4 esitetään varattavaksi Att:lle välimuodon asuntotuotantoon Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi.

2.2.4. ATLANTINKAARI, 20828/5

Länsisataman Atlantinkaaren asemakaavamuutos nro 12331 on tullut lainvoimaiseksi 22.1.2016. Alueelle sijoittuu muun muassa kerrostalotontti (AK) 20828/5, jonka rakennusoikeus on 5 800 k-m². Rakennusoikeudesta vähintään 340 k-m² on toteutettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Temotek Oy on hakenut kaupungilta tonttia Jätkäsaaresta tai Kalasatamasta säänneltyyn Hitas-tuotantoon. Yhtiö on 20 vuotta

toiminut oululainen rakennusliike, joka olisi halukas laajentamaan toimintaansa Helsinkiin kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoon.

Temotek Oy ei ole aikaisemmin rakentanut Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille, ja on siten uusi toimija. Uusia toimijoita tarvitaan kaupungin kasvavien asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tonttia esitetään varattavaksi yhtiölle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.2.5. ATLANTINKAARI, 20828/6

Atlantinkaaren asemakaavamuutoksen alueelle sijoittuu kerrostalotontti (AK) 20828/6, jonka rakennusoikeus on 4 200 k-m².

R-Rakennuttajat Oy on hakenut muun muassa kyseisen tontin varaamista Hitas-omistusasuntotuotantoon ryhmärakennuttamishankkeena. Hankkeen tavoitteena on tarjota asukkaille kohtuuhintaisia asuntoja ja samalla laajat mahdollisuudet toteuttaa omia toiveitaan ja tarpeitaan. Yhtiö on ollut aikaisemmin mukana ryhmärakennuttamisprojekteissa, mutta ei ole itsenäisenä toimijana saanut kaupungilta tonttia, joten kyseessä on uusi toimija.

Hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen edistämisen suhteen. Käytyjen neuvottelujen perusteella tonttia esitetään R-Rakennuttajat Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua sekä ryhmärakennuttamishanketta varten.

2.2.6. ATLANTINKAARI, 20829/1

Atlantinkaaren kaava-alueelle sijoittuu kerrostalotontti (AK) 20829/1, jonka rakennusoikeus on 6 400 k-m². Siitä vähintään 260 k-m² on toteutettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy on hakenut tontin varaamista Jätkäsaaresta säänneltyyn asuntotuotantoon, ensisijaisesti toteutettavaksi Hitas-kohteena. Yhtiö on yli 25 vuotta pääkaupunkiseudulla toiminut rakennusliike, joka on urakoinut myös Att:lle

kymmeniä saneerauskohteita sekä viimeisten vuosien aikana myös uudiskohteita muun muassa Kalasatamaan ja Viikinmäkeen. Yhtiö ei ole kuitenkaan koskaan itse osallistunut tonttihakuihin, eli lukeutuu uusiin toimijoihin.

Hakemuksessa on esitetty hankkeen toteuttamista kohtuuhintaisilla rakenneratkaisuilla. Tonttia esitetään varattavaksi Uudemaan Mestari-Rakentajat Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.2.7. ATLANTINKAARI, 20829/2

Tonttia 20829/2 esitetään varattavaksi Att:lle välimuodon asuntotuotantoon Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi.

2.2.8. ATLANTINKAARI, 20829/3

Brita Maria Renlunds Minne -säätiö, Svenska Handelshögskolan (Hanken) ja Ålandsbanken Asuntorahasto ovat hakeneet kaupungilta tonttia (AK) 20829/3, jonka rakennusoikeus on 11 000 k-m². Siitä vähintään 500 k-m² on toteutettava ensimmäiseen kerrokseen liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Hakijoilla on tarkoitus yhteistyössä Haahtela-Rakennuttaminen Oy:n kanssa toteuttaa hanke, josta noin 30 % on valtion tukemia vuokra-asuntoja (säätiö), noin 30 % opiskelija-asuntoja (Hanken) ja noin 40 % vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (Ålandsbanken Asuntorahasto). Tontin kaavatekninen haastavuus ja suuri kokonaisrakennusoikeus huomioiden varausta on tarkoituksenmukaista esittää mainitulle konsortiolle toteutumiskelpoisuuden varmistamiseksi. Kalliin toteutuskokonaisuuden kustannusten jakamiseksi on perusteltua esittää hanketta toteutettavaksi monipuolisena rahoitus- ja hallintamuotokokonaisuutena.

Säätiön pääasiallinen tarkoitus on tukea lasten päivähoitoa, kouluilaisten iltapäivätoimintaa sekä lasten virkistystoimintaa kesällä. Säätiö haluaa puheena olevan hankkeen myötä tarjota lasten kanssa työskenteleville opettajille ja päiväkotien opettajille mahdollisuuden kohtuuhintaiseen asumiseen Helsingin keskustassa. Valtion tukemat opiskelija-asunnot rakennuttaa Hanken.

Suunnittelussa tulee huomioida tontilla osittain sijaitseva, risteilytoiminnassa oleva halli. Rakentamisen aloittaminen tontilla edellyttää risteilytoiminnan lakkaamista ja siirtämistä korvaaviin tiloihin Hernesaareen, jolloin tontilla sijaitseva halli voidaan purkaa. Tämän hetkisen arvion mukaan risteilytoiminta jatkuu tontilla vuoden 2018 lokakuuhun saakka.

Hanke edistää kaupungin tavoitteita monipuolisesta ja tasapainoisesta kaupunkikehityksestä ja -rakenteesta. Lisäksi hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta. Kaikki varausta hakeneet ovat uusia toimijoita. Tonttia esitetäänkin varattavaksi hakijoille hakeuksessa kuvattuun hankkeeseen.

2.3. KOSKELA

2.3.1. KOSKELAN SAIRAALA-ALUE, 26962/1 ja 26962/3

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on valmisteilla asemakaava ja asemakaavamuuotos nro 12389.

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontteja (AK) 26962/1 ja 3 esitetään varattavaksi Att:lle välimuodon asuntotuotantoon (noin 2/3 tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta) sekä valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (noin 1/3 rakennusoikeudesta). Tonttien mahdollisimman nopea rakentuminen on tärkeää, sillä rakennukset ovat samaan kortteliin suunnitellun päiväkotipihan käyttöönoton edellytyksenä.

2.4. KONALA

2.4.1. KONALANRINNE, 32026/8

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi tonttia 32026/8 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelöttömään asuntotuotantoon.

Kyse on täydennysrakentamishankkeen myötä kaupungille vapautuneesta tontista. Alueelliset olot huomioiden tontti on sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan varsin korkeatasoinen, ja on siten

perusteltua luovuttaa hintakilpailulla sääntelemättömään asunto-
tuotantoon. Tontti tullaan luovuttamaan myymällä käypään ar-
voon.

2.5. VIKKI

2.5.1. VIKKINKALLIO, VIKKINRANTA, 36279/2

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen, joka on ollut nähtävillä vuoden 2012 lopulla. Mainitulle kaava-alueelle sijoittuu Viikinkallion osa-alue, joka on tarkoitus jatkossa erottaa omaksi asemakaavakseen. Alueen suunniteltu rakennusoikeus on alustavasti arvioiden noin 35 000 k-m².

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata kyseiseltä alueelta kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten noin 30 000 k-m². Kaavoituskumppani ja alueen toteuttaja valittaisiin laatukilpailun perusteella. Alueen asuinrakennusoikeus toteutettaisiin pääosin sääntelemättömänä asuntotuotantona. Rakennusoikeudesta kuitenkin 20 % toteutettaisiin valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja sen toteuttajana toimisi Att. Att toimisi myös yhtenä kaavoituskumppanina sekä osallistuisi kilpailun järjestämiseen. Tontinvarauksen kohdentamisesta tontteihin ja varausehdoista päättää kiinteistölautakunta sen jälkeen, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueen asemakaavaluonnoksen.

Hanke on kuitenkin osoittautunut vaikeaksi toteuttaa, eikä suunnittelu ole edennyt eikä varauspäätöksen mukaista kilpailua ole järjestetty. Hankkeen eteenpäin viemiseksi ja Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen tonttia 36279/2 esitetään varattavaksi Att:lle kokonaisuudessaan (n. 35 000 k-m²) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Siten Att voi suunnitella alueen kokonaisuutena ja kilpailuttaa hankkeet suurempana kokonaisuutena.

Att:n toteutettavaksi tulisi 55 % varattavan alueen asuinrakennusoikeudesta. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäksi Att:lle tulisi toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantoa. Koska

rakennettavat asunnot tulevat olemaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja niistä avautuu upeat näkymät kauas etelään kohti Vanhankaupunginselkää, tulee välimuodon tuotannossa painon olla Hitas-omistusasuntotuotannossa. Asuntotuotannosta 25 % esitetään toteutettavaksi vuokra-asuntoina ja 30 % välimuodon asuntoina.

Att:n tulee järjestää hankkeesta SR-kilpailu, joka sisältää kaavalisen ratkaisun. Kilpailu toteutetaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston sekä kaupunginkanslian kanssa.

Urakkakilpailun voittajalle tullaan varaamaan osa tonteista vaarahoitteista tuotantoa varten. Kilpailun voittajan ja tarkemmat varausehdot tulee päättämään kiinteistölautakunta.

Nyt tehtävä varauspäättös korvaisi kaupunginhallituksen vuonna 2014 tekemän päätöksen.

2.6. MALMI

2.6.1. FALLKULLAN KIILAN ALUE, 38339/2

Muun muassa sekä Malmin että Tapaninkylän kaupunginosissa sijaitsevalle Fallkullan kiilan alueelle on laadittu asemakaavaehdotus nro 12380. Asemakaavaehdotus ei ole vielä lainvoimainen. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella tontti (AK) 38339/2, jonka rakennusoikeus on 6 000 k-m².

Tontti 38339/2 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään asuntotuotantoon. AM-ohjelman tavoitteisiin kuuluu muun muassa uusiutuvien ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käytön edistäminen. Täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti asuntorakentamisen kehittämisen tavoitteita toteutetaan asuntotuotannossa muun muassa edistämällä puurakentamisen lisääntymistä. Näiden tavoitteiden mukaisesti kilpailun ehdoissa tullaan edellyttämään, että tontille rakennettavat rakennukset tullaan toteuttamaan ensisijaisesti puurakenteisina.

Tontti sijaitsee täydennysrakentamisena toteutettavalla alueella osana isompaa uutta aluekokonaisuutta. Tontti on tarkoituksenmukaista luovuttaa hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon alueen kiinnostavuuden perusteella sekä vertailuhintojen saamiseksi alueelta. Tontti tultaisiin luovuttamaan myymällä käypään arvoon.

2.7. TAPANINKYLÄ

2.7.1. TAPANILA, FALLKULLAN KIILAN ALUE, 39280/1, 39281/1-2, 39282/2-3, 39283/1, 39284/1, 39312/4

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi Tapanilan alueelle sijoituvat Fallkullan kiilan tontit esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja välimuodon asuntotuotantoon.

Tontti 39280/1 esitetään varattavaksi sekä asumisoikeusasuntojen että hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tontit 39281/1 ja 39282/2 esitetään varattavaksi valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontit 39281/2, 39282/3 ja 39312/4 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 39312/4 on tarkoitettu lisäksi pääasiallisesti senioreille.

Tontit 39283/1 ja 39284/1 tultaisiin varaamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.8. KULOSAARI

2.8.1. KULOSAAREN KORTTELITALON ALUE, 42047/33

Kulosaaren korttelitalon alueen asemakaavan muutos nro 12285 on tullut voimaan 6.11.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella kerrostalotontti (AK) 42047/33, jonka asuinrakennus-
oikeus on 2 960 k-m².

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tonttia 42047/33 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

2.8.2. KULOSAAREN KORTTELITALON ALUE, 42047/34

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi tonttia 42047/34 esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon.

2.9. MELLUNKYLÄ

2.9.1. MELLUNMÄKI, 47218/2

Mellunmäen Saariseläntien ja Pyhätunturintien alueen asemakaavamuutos nro 12329 on tullut lainvoimaiseksi 13.5.2016. Alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten korttelialueen (A) tontti 47218/2, jonka asuinrakennusoikeus on 7100 k-m².

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata tontin 47218/2 Avara Amplus Oy:lle valtion tukemien pitkän korkotuen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Sittemmin varauksensaaja on ilmoittanut luopuvansa asuntojen rakentamisesta pitkällä korkotuella ja näin ollen luopuvansa myös kyseisestä tontinvarauksesta.

Pääosin valtion tukemat vuokra-asunnot rakennuttaa kaupungille kaupungin oma rakennuttajaorganisaatio Att. Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tonttia esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

2.9.2. MUSTAPURONPUISTON ALUE, 47291/3

Mustapuronpuiston alueen asemakaavamuutos nro 11810 on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2009. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinpientalotontti (AP) 47291/3, jonka rakennusoikeus on 1 250 k-m².

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä oma-toimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten. Tonttiin ei ole kohdistunut yhtään hakemusta, ja se on edelleen luovuttamatta. Myös maaperä on osoittautunut rakentamisen kannalta arvioitua haasteellisemmaksi.

Samaan kortteliin sijoittuvat tontit 47291/1 ja 2 sekä viereisen korttelin tontit 47290/1-3 on nykyisellään varattu Att:lle. Att:n tuotantotavoitteiden tukemiseksi sekä alueen rakentumiseksi kokonaisuudessaan on tarkoituksenmukaista varata Att:lle myös tontti 47291/3. Tällä tavoin Att voi suunnitella korttelit toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena ja kilpailuttaa hankkeet suurempana kokonaisuutena. Tontit 47290/1, 3 ja 47291/2 on varattu valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja tontit 47290/2 ja 47291/1 välimuodon asuntotuotantoon. Alueen monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumiseksi tontti 47291/3 olisi syytä toteuttaa asumisoikeusasuntoina.

2.9.3. MELLUNMÄKI, NAULAKALLION PIENTALOALUE, 47312/1

Naulakallion pientaloalueen kaavamuutos nro 12207 on tullut lainvoimaiseksi 9.1.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuntotontit (A) 47312/1 ja 47313/1. Tontin 47312/1 rakennusoikeus on 3 100 k-m².

Evli Alternative Investments Oy on hakenut kaupungilta tonttia Naulakallion alueelta valtion tukemaan lyhytaikaisella korkotuella toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon. Hakijan pyrkimyksenä on tuottaa laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Yhtiö ei ole aikaisemmin rakentanut Helsingin kaupungin luovuttamille tonteille, ja on siten uusi toimija. Hakija on keskittynyt kaikessa tuotannossaan vahvasti puurakentamiseen, ja myös varattavaksi esitettävällä tontilla rakennukset tulee ensisijaisesti suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.

Tonttia 47312/1 esitetään varattavaksi Evli Alternative Investments Oy:n hallinnoiman rahaston OikeaKoti Asunnot ky:n nimiin valtion tukemaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Uuden kymmenen vuoden korkotukimallin tavoitteena on saada lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja suurimpiin kasvukeskuksiin. Hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisen ja monimuotoisen asumisen osalta.

2.9.4. MELLUNMÄKI, NAULAKALLION PIENTALOALUE, 47313/1

Naulakallion pientaloalueen kaava-alueelle sijoittuvan tontin 47313/1 rakennusoikeus on 1 700 k-m².

Muun muassa kyseistä tonttia on hakenut Jyränoja Oy. Jyränoja Oy on hiljattain mukaan tullut uusi tekijä, jonka ensimmäinen kohde on juuri valmistumassa Kivikkoon. Yhtiö on kiinnostunut myös pienemmistä täydennysrakentamiskohteista, joita kohtaan isompien toimijoiden mielenkiinto on usein vähäisempää. Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tonttia esitetään varattavaksi Jyränoja Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja rakentamista varten.

2.10. LAAJASALO

2.10.1. KRUUNUVUORENRANTA, HAAKONINLAHTI 1, 49273/8 ja 9

Haakoninlahti 1:n kaavamuutos nro 12010 on tullut lainvoimaiseksi 5.1.2012. Kaava-alueelle sijoittuvat muun ohella tontit 49273/8 ja 9, joiden rakennusoikeudet ovat 4 450 k-m² ja 2 800 k-m².

Tontteja 49273/8 ja 9 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi.

2.10.2. KRUUNUVUORENRANTA, STANSVIKINNUMMI/STANSVIKINKALLIO, KAUPALLINEN KESKUS, 49331

Kruunuvuorenrannan kaupallisen keskuksen alue sijoittuu keskeiselle paikalle Stansvikinkallioon. Aluetta esitetään varattavaksi kilpailulliseen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyyn, jonka tarkoituksena on luoda Kruunuvuorenrannan keskukselta koko Kruunuvuorenrannan aluetta palveleva monipuolinen kaupallisten palveluiden keskittymä. Kortteli tulee suunnitella niin sanottuna hybridikorttelina, jossa on sekä asumista että monipuoliset liiketilat. Korttelin kokonaiskerrosala on 20 800 k-m², josta 14 000 k-m² on osoitettu asumiseen ja 6 800 k-m² liiketiloiksi.

Tarkoitus on laatia yhteistyössä kumppanuuskaavoituksena tulevan toteuttajan kanssa alueelle Kruunuvuorenrannan kaupallisen keskuksen asemakaavaehdotus. Lähtökohtana on kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.12.2015 hyväksymä Stansvikinkallion asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos. Asemakaavaehdotus laaditaan neuvottelumenettelyn mukaisen alustavan viite-

ja konseptisuunnitelman sekä menettelyn kuluessa kehitettävän lopullisen projektisuunnitelman pohjalta.

2.11. VUOSAARI

2.11.1. RASTILA, OSA TONTISTA 54010/3

Rastilan metroaseman pohjoispuolisen alueen asemakaavamuutos nro 11685 on tullut lainvoimaiseksi 7.11.2008. Alueelle sijoittuu muun ohella liike- ja toimistorakennusten (KT) tontti 54010/3, jonka rakennusoikeus on 10 000 k-m², ja josta osa on jo rakennettu.

Tontti 3 muodostuu muun muassa vanhan kaavan mukaisesta tontista 1, joka on yksityisen tahon omistamaa maata. Lisäksi tontin alueelta on vuokrattu Avara Oy:n toimitilarakennuksen autopaikkoja varten pysäköintialue. Pysäköintitarpeen vähenemisen myötä voidaan alue ottaa uudelleen tarkasteluun. Alue on tarkoitus varata kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten. Varaus edellyttää pysäköintialueen vuokrasopimuksen päättämistä.

Käytyjen neuvottelujen perusteella tonttia esitetään varattavaksi Avara Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten. Varauksen tekemistä puoltaa se, että nykyinen pysäköintialueen vuokrasopimus on Avara Oy:n nimissä. Asunnot tulee toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina sekä vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina. Hankkeen rakennusoikeuden määräksi on karkeasti arvioitu noin 7 000 k-m², mutta määrä tarkentuu suunnittelun edistyessä. Kumppanuuskaavoituksessa tulee lisäksi tarkastella kaavallisia edellytyksiä perheasuntojen riittävän määrän mahdollistamiseen. Retkeilijänkadun alueelle toteutuneessa asuntotuotannossa on viime vuosina painottunut erityisesti pienten asuntojen tuotanto. Alueen tasapainoisen ja monipuolisen kokonaisuuden varmistaminen edellyttää myös perheasumisen mahdollistavien isompien asuntojen rakentamista alueelle.