



30.1.2012

Kaj/2

Päätöshistoria

Virastopäällikkö 20.12.2011

HEL 2011-002479 T 10 01 01 00

Aktiiviset Seniorit ry ja asuntotuotantotoimisto esittävät että Kalasataman tontin nro 10581/1 varausta muutettaisiin niin, että tontti jaettaisiin kahtia. Aktiiviset Seniorit ry:n perustamalle Asunto Oy Kotisatamalle osoitettaisiin sen suunnitelmiin sopiva rakennusoikeudeltaan noin 4 300 k-m²:n suuruinen tontinosa ja asuntotuotantotoimikunnan kaupungin omistukseen rakennutettavalle kohteelle rakennusoikeudeltaan noin 3 500 k-m²:n suuruinen tontinosa.

Tonttien rajat ja rakennusoikeudet samoin kuin mahdollinen asemakaavan muutostarve selviävät, kun hanketta on suunniteltu riittävän pitkälle. Asuntotuotantotoimisto toimisi molempien tonttien eli koko korttelin rakennuttajana. Yhdistyksen tontille rakennutettaisiin lähinnä yhdistyksen jäsenille tarkoitettuja omistusasuntoja Hitas-ehdoin. Asuntotuotantotoimikunnan tontille rakennutettaisiin valtion tukemia ikääntyneille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Aktiiviset Seniorit ry:lle on kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) tekemällä päätöksellä varattu rakennusoikeudeltaan 7 800 k-m²:n suuruinen Kalasataman tontti nro 10581/1 ikääntyville tarkoitettua yhteisöllistä omistus- ja vuokra-asuntohanketta varten kuluvan vuoden loppuun. Kohteeseen on mahdollista rakentaa noin sata asuntoa sekä yhteistiloja noin 1 000 neliometriä.

Varauksensaajan tarkoituksena toteuttaa kortteliin hanke nimeltä Asunto Oy Kotisatama, jossa olisi yhdistyksen jäsenille Hitas-omistusasuntoja sekä melko laajat yhteistilat.

Kysymyksessä on luonteeltaan ryhmärakentamiseen verrattava hanke, jossa tulevat asukkaat osallistuvat suunnitteluun jo varhaisessa vaiheessa. Samoin osakkaat sitoutuvat hankkeen yhteisölliseen luonteeseen ja siitä johtuviin lisäkustannuksiin ja velvoitteisiin. Aktiiviset Seniorit ry on varsin onnistuneesti toteuttanut vastaavan ikääntyville tarkoitettun yhteisöllisen omistusasuntohankkeen Asunto Oy Loppukirin Arabianrantaan.

Varauksensaaja on arvioinut varauspäätöksen jälkeen korttelin rakennusoikeuden, 7 800 k-m², yhteisöllisen konseptin mukaan toteutettavalle hankkeelle ja resursseilleen liian suureksi, ja on siksi hakenut hankkeeseen rakennuttajaa ja yhteistyökumppania. Aiemmin



yhteistyökumppaniksi sovitetiin S-Asunnot Oy:n Senioriasumisoikeus Oy:tä, joka olisi rakennuttanut ikääntyville tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja. Varauksensaaja ja yhtiö hakivat yhdessä varauksen muutosta, mitä kiinteistölautakunta esityksessään 15.9.2009 kaupunginhallitukselle puolsi. Kiinteistölautakunnan esitys 15.9.2009 ja Aktiiviset seniorit ry:n kirje 9.6.2009 ovat asiakirja-aineistossa.

Hakemusta ei kuitenkaan viety kaupunginhallituksen käsittelyyn syksyn 2009 eikä kevään 2010 kuluessa, koska haluttiin yleisesti selvittää periaatteita varattaessa asuntotontteja eri oikeushenkilöille, erityisesti yhdistyksille. Kaupunginjohtaja nimesi asiaa selvittämään 23.6.2010 ns. Oikeushenkilöryhmän, joka luovutti mietintönsä 30.9.2010. Mietinnön mukaan asuntotonttien varaamiselle yhdistyksille ei ole estettä, kunhan varausehdot laaditaan kaupungin edut varmistaen ja hankkeiden toteutuksen valvonta hoidetaan kunnolla. Mietintö on asiakirja-aineistossa.

Yhdistys pyysi toukokuussa 2010, ettei hakemusta siinä vaiheessa käsiteltäisi, koska kohteen toteutukselle haettiin uusia ratkaisumalleja.

Yhdistys on sittemmin neuvotellut asuntotuotantotoimiston kanssa kohteen rakennuttamisesta. Tarkoituksena on nyt, että Aktiiviset Seniorit ry toimii hankkeensa tilaajana ja asuntotuotantotoimisto koko korttelin rakennuttajana, ja nämä ovatkin osoittaneet kaupungille tätä tarkoittavan varaushakemuksen. Asuntotuotantotoimikunnan ja Aktiiviset Seniorit ry:n varaushakemus on asiakirja-aineistossa.

Asuntotuotantotoimikunnan ohjelmaan tontinosan toteuttaminen soveltuu hyvin, ja valtion rahoittamat senioriasunnot sopivat yhdistyksen suunnitteleman yhteisöllisen senioriasuntokohteen naapuriksi. Näin koko kortteli saataisiin rakennettua ja sinne toteutettua hanke ryhmärakentamiseen vertautuvalla yhteisöllisyyttä edistävällä konseptilla.

Varausehdot

Alkuperäisen varauspäätöksen mukaan tontille saa rakentaa enintään 100 asuntoa, ellei määrää katsota voitavan painavasta suunnittelusta tai asuntojen kysyntätilanteesta johtuvasta syystä asuntojen ylittää, jolloin enimmäismäärä olisi 110 asuntoa. Määrällä tavoiteltiin asuntojen riittävää keskikokoa.

Alustavissa suunnitelmissa asuntojen lukumäärä johtaisi suuret yhteistilat huomioon ottaen noin 61 - 68 k-m²:n keskikokoon, asuntoneliöinä noin 50 - 55 as-m². Yhteistilojen suuri määrä sekä vastaavasti asuntojen pienehkö keskikoko ovat perusteltuja, koska kysymyksessä on yhteisöllisyyteen perustuva ikääntyville tarkoitettu erityishanke.



30.1.2012

Kaj/2

Asuntojen enimmäismäärää tai vähimmäiskeskikokoa ei siksi ole tarkoituksenmukaista säännellä huolimatta siitä, että kysymyksessä on yhdistyksen osalla omistusasuntokohde. Att:n vuokra-asuntoja asuntojen lukumäärää tai keskikokoa koskevat määräykset eivät koskisi muutenkaan. Näiden ehtojen osalta ehdotetaan poikettavaksi alkuperäisistä varausehdoista.

Varausaika ja muut varausehdot

Varausaikaa on tarkoituksenmukaista jatkaa puolellatoista vuodella eli 30.6.2013 saakka, jotta hankekokonaisuus ehditään suunnitella tulevia asukkaita runsaasti osallistavalla tavalla.

Muita varausehtoja kuin asuntojen lukumäärää tai keskikokoa ei ole tarpeen muuttaa.

Muut kaupunginhallituksen 23.2.2009 päättämät varausehdot olivat seuraavat:

- Varauksensaajien tulee noudattaa liitteenä 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohjetta 18.1.2008 ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.
- Varauksensaajien tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita sekä olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa.
- Hitas-tuotannossa varauksensaajien tulee noudattaa liitteenä 4 olevia ehtoja.
- Kalasataman varauksensaajien tulee noudattaa liitteenä 5 olevia varausehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut varausehtojen noudattamista koskevan sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

Kaupunginhallitus oikeutti varauspäätöksen yhteydessä kiinteistölautakunnan päättämään tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista ja mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista.

Kiinteistövirasto pitää perusteltuna edellä esitettyä varauksen muutosta sekä varausajan jatkamista 30.6.2013 saakka. Yhdistyksen



30.1.2012

Kaj/2

yhteisöllinen ja omatoiminen toteutusmalli vastaa kaupunginvaltuuston MA-ohjelmassa päättämiä tavoitteita, minkä lisäksi varauksen muutos mahdollistaa kaupungin oman vuokra-asuntotuotannon pienen lisäyksen. Senioreille tarkoitettut vuokra-asunnot sopivat hyvin yhdistyksen senioriasuntohankkeen viereen, ja tämä sijoittelu ehkä mahdollistaa myös asukasryhmien yhteistyön.

Lisätiedot

Kivelä Tuomas, tonttiasiamies, puhelin: 310 36455
tuomas.kivela(a)hel.fi

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Juhani Tuuttila
osastopäällikkö