



§ 218

Länsisataman Jätkäsaaren tontin 20829/3 varausehtojen muuttaminen (Länsisatama, tontti 20829/3)

HEL 2018-003659 T 10 01 01 00

Atlantinkatu

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti muuttaa Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) ja Ålandsbanken Asuntorahastolle yhteisesti varatun Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 varausehtoja rahoitus- ja hallintamuotojakauman osalta seuraavasti:

Asemakaavan muutoksen osoittamasta asuinrakennusoikeudesta varataan

- Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle noin 22 % toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki)
- Svenska Handelshögskolanille noin 26 % toteutettavaksi valtion korkotukemana opiskelija-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja
- Ålandsbanken Asuntorahastolle noin 52 % toteutettavaksi vapaarahoitteisena sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Edellä esitetyn varausehtojen muutoksen voimaantulo edellyttää, että kaavatonttia 20829/3 koskeva ja vireillä oleva asemakaavan muutos tulee vastaisuudessa lainvoimaiseksi.

Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen varauspäätöstä 28.11.2016 § 1081.

(A1120-343)

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi
Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Hakemus
2 Liitekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tontin varaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Stiftelsen Brita Maria Renlunds Minne sr:lle, Svenska Handelshögskolanille ja Ålandsbanken Asuntorahastolle on yleisellä tontinvarauskieroksella yhteisesti varattu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukainen kaavatontti 20829/3 eri rahoitus- ja hallintamuodoin toteutettavien asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Suunnittelutyön edetessä on käynyt ilmi, ettei asemakaavan mukaista rakennusoikeutta saada kaavamääräyksiä noudattaen mahtumaan tontille (varausalueelle) tavanomaisin suunnitteluratkaisuin, joten varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista. Asemakaavan muutoksen seurauksena varausalueen kerrosala tulee kasvamaan. Uusi kerrosala kohdistuisi tontin torniosan rakennusalaan, jonne on kaavailtu sijoitettavan vapaarahoitteinen sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto. Säännelty asuntotuotanto tulisi sijoittumaan Hyväntoivonpuistoon rajautuvaan viereiseen lamellitaloon. Asemakaavamutoksen reunaehdot on käyty läpi yhteistyössä varauksensaajan kanssa poikkihallinnollisessa Länsisataman alueryhmän kokouksessa.

Kerrosalan kasvattaminen johtaa samalla varausalueen rahoitus- ja hallintamuotojakauman tarkistamiseen. Kaupunkikuvalliset ja teknistaloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät syyt puoltavat tontin torniosan rakennusoikeuden kasvattamista ja samalla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon kaavailun asuinrakennusoikeuden määrän lisäämistä. Muutos edistää merkittävästi hankkeen toteutuksen edellytyksiä ja sitä voidaan pitää perusteltuna myös ottaen huo-



mioon kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet, sillä muutos lisää luovutettavan asuinrakennusoikeuden määrää ja edistää AM-ohjelman mukaisen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteutumista ko. alueella.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevilla päätöksellään 28.11.2016 § 1081 varata Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 12331 mukaisen kaavatontin 20829/3 Brita Maria Renlunds Minne säätiölle, Svenska Handelshögskolanille (Hanken) sekä Ålandsbanken Asuntorahaston Erikoissijoitusrahastolle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne –säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona ja loput, noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

Yleistä tontinvarauskierrosta koskevan varauspäätöksen perustelumuistiossa tätä varausta perusteltiin mm. sillä, että kaikki kolme olivat uusia toimijoita.

Hakemus

Varauksensaajat esittävät 15.1.2018 päivätyssä yhteisessä hakemuksessaan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan muutosta ja pyytävät kaupungin puolta asemakaavan muutokselle, jolla tontin torniosan korkeutta ja asuinrakennusoikeuden määrää nostetaan. Muutoksen



seurauksena vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava rakennusoikeus tontilla kasvaa.

Perusteluiksi hakija esittää sen, ettei asemakaavassa määrättyä rakennusoikeutta saa kaavamääräyksiä noudattaen mahtumaan tontille tavanomaisin suunnitteluratkaisuin. Lisäksi rakennusoikeus keskittyy Maideiran aukioon rajoittuvaan torniosaan. Hakijat pitävät erittäin epätodennäköisenä sitä, että torniosan arkkitehtuurille asetetut vaatimukset voidaan toteuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) hintavalvonnan määräysten mukaisesti, koska kyse on kaupunkikuvallisesti tärkeästä paikasta, jolloin suunnitteluratkaisujen on oltava varsin korkeatasoisia. Tämä tornimainen pistetalo esitetään asemakaavan muutoksessa erotettavan omalle tontilleen ja siihen tulisi vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.

Torniosan korottamista on perusteltu teknistaloudellisin ja kaupunkikuvallisista syistä. Lamellitalon, jonne on kaavailtu sijoitettavaksi varauspäätöksen edellyttämä säännelty asuntotuotanto, rakennusmassan korottaminen kerroksella puolestaan ei ole järkevää, koska asuntojen keskihinta nousisi tällöin merkittävästi palomääräysten tuomien lisäporras- huoneiden rakentamisen seurauksena. Lisäksi rakennuspaikka on pohjaolosuhteiltaan vaativa ja rakennuskustannukset tulevat olemaan suhteellisen korkeat. Edellä mainituista syistä Aran hintavalvonnan määräykset tulisivat varsin todennäköisesti estämään mainitun lamellitalon rakennusmassan korottamisen. Lisäksi kaupunkikuvallinen tavoite Hyväntoivonpuiston suuntaan on ollut kerroslukujen vaihtelevuus ja muurimaisen ilmeen välttäminen.

Voimassa oleva asemakaava ja tonttitiedot

Varausaluetta (kaavatonttia 20829/3) koskee 9.12.2015 hyväksytty ja 22.1.2016 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12331. Tontti 20182/3 kuuluu asuin- ja kerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen rakennusoikeus on 11 000 k-m², josta vähintään 500 k-m² on asemakaavan mukaan varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Kaavatonttia 20829/3 ei ole merkitty kiinteistörekisteriin eikä siihen kohdistu sitovaa tonttijakoa. Tontin 20829/3 pinta-ala on noin 2 321 m².

Rahoitus- ja hallintamuotojakauman muuttamisen perustelut

Alkuperäinen varauspäätös rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta on suunnittelutyön edetessä osoittautunut sellaiseksi, jota ei ole ollut mahdollista sovittaa tontille järkevästi niin, että kaavan mukainen asuinrakennusoikeus tulisi kokonaisuudessaan tehokkaasti käytetyksi.



24.04.2018

Tarkoituksenmukaista on, että säännellylle ja sääntelemättömälle hankkeelle muodostetaan omat tonttinsa, jotta kokonaisuuksista tulisi juridis-hallinnollisesti selkeitä. Tämä ilmaistiin jo alkuperäisessä varauspäätöksessä, jossa varauksensaajat veloitettiin tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa.

Varauksensaajat ovat hakeneet asemakaavan muutosta heille varatulle tontille 7.12.2017 päivätyllä hakemuksella. Hakemus koskee muun muassa kaavatontin torniosan kerrosluvun kasvattamista kahdella kerroksella nykyiseen kaavaan verrattuna. Alueryhmä on käsitellyt asemakaavan muutoksen reunaehtoja yhdessä hankkeen kanssa 27.9.2017 pidetyssä alueryhmän kokouksessa ja puoltanut niitä; muun muassa kaupunkikuvallisesti korkeampaa torniainetta pidettiin kannatettavana. Tuolloin on myös yhteisesti todettu edellä mainitut toteutettavuuteen liittyvät ongelmat.

Rahoitus- ja hallintamuodon muuttamisesta on lisäksi keskusteltu yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisprojektin kanssa. Aluerakentamisprojekti pitää tontin rahoitus- ja hallintamuotojakauman muutosta hyväksyttävänä ottaen huomioon Jätkäsaaren alueen tontinvarauksensaajan rahoitus- ja hallintamuotojakauman, jolla pyritään toteuttamaan voimassa olevan AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa. Erikseen voidaan vielä todeta, että kerrosalan kasvattaminen lisää luovutettavan asuinrakennusoi-keuden määrää, joten muutos edesauttaa kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Koska asemakaavan muutoksen sisältö on perusteena rahoitus- ja hallintamuotojakauman muutokselle, sidotaan tämä varauksen muutoksen voimaan tulo asemakaavan muutoksen lainvoimaistumiseen. Kaupunkiympäristön Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelu on ilmoittanut asemakaavoituspalvelulle puoltavansa tonttia koskevaa asemakaavan muutosta.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että varauspäätöksen muutoksella voidaan merkittävästi edistää tontille kaavaillun hankkeen toteutumisen edellytyksiä. Muutosta voidaan pitää kannatettavana myös kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta. Varauspäätöksen muutosesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön eri palvelujen ja kaupunginkanslian kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36438
kristian.berlin(a)hel.fi



24.04.2018

Asia/18

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemus
2 Liitekartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tontin varaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia/Taso/Outi Sääntti
MAKA/Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit/Kristian Berlin