



18

**Länsisataman Jätkäsaaren korttelin 20820 asuntotontille
(kerrostalo) 2 toteutettavan hankkeen hankesuunnitelman
hyväksyminen (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20820/2)**

HEL 2014-002529 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4, Livornonkatu 8

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hyväksyä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelin 20820 tontin 2 toteuttamista koskevan Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n esittämän 15.10.2013 päivätyn hankesuunnitelman.

Tiivistelmä

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:lle on varattu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen ohjeellinen asuinkerrostalotontti (AK) 20820/2 vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontti tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakennuttamismenettelyllä ja tontin hallinnointia ja rakentamista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden tulee olla yksityishenkilöitä, jotka osallistuvat hankkeen esi- ja toteutussuunnitteluun ja käyttävät hankkeessa päätösvaltaa.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 28.1.2013 (139 §) mukaan varauksensaaja on muun ohella velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman tilaohjelmiseen, kustannusarvioineen ja rahoitussuunnitelmiseen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi. Hankesuunnitelmasta tulee ilmetä mm. hankkeen suunniteltu aikataulu, toteutustapa ja -organisaatio sekä periaatteet, joiden mukaan toteutuskustannukset jaetaan hankkeeseen osallistuvien ryhmärakennuttajien kesken (asuntokohtaiset jyvitysperusteet).

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry pyytää 15.10.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä. Hankesuunnitelmasta on neuvoteltu kaupungin eri hallintokuntien kanssa, eikä neuvotteluissa ole tullut ilmi esteitä hankesuunnitelman hyväksymiselle. Hankesuunnitelma toteuttaa kaupunginhallituksen varauspäätöksessä tontin 20820/2 rakentamiselle asetettuja tavoitteita ja hankesuunnitelmaa voidaan hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen pitää varsin uskottavana niin kustannusten, rahoituksen kuin toteutusaikataulun osalta. Näin



ollen kiinteistölautakunnalle esitetään hankesuunnitelman hyväksymistä.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:lle (yhdistysrekisterin nro 204027) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen ohjeellisen asuinkerrostalotontin (AK) 20820/2 vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakennuttamismenettelyllä. Tontin hallinnointia ja rakentamista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden tulee olla yksityishenkilöitä, jotka osallistuvat hankkeen esi- ja toteutussuunnitteluun ja käyttävät hankkeessa päätösvaltaa.

- Varauksensaaja on velvollinen ennen hankesuunnittelun käynnistymistä palkkaamaan tai muutoin hankkimaan ryhmärakennuttajien edunvalvontaa sekä hankkeen suunnittelun ja toteutuksen ohjausta sekä koordinoitua varten rakennuttajakonsultin, jolla tulee olla tehtävän vaatimus huomioon ottaen riittävä rakennuttamisen ja/tai rakentamisen osaaminen.

- Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman tilaohjelmiseen, kustannusarvioineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi viimeistään 31.12.2013 mennessä. Hankesuunnitelmasta tulee tällöin edellä mainitun lisäksi ilmetä ainakin hankkeen suunniteltu aikataulu, hankkeen suunniteltu toteutustapa ja -organisaatio sekä periaatteet, joiden mukaan toteutuskustannukset jaetaan hankkeeseen osallistuvien ryhmärakennuttajien kesken (asuntokohtaiset jyvitysperusteet). Hankesuunnitelman tulee olla hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen uskottava.

- Varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään hankesuunnitelmaan selvityksen hankkeeseen osallistuvista ryhmärakennuttajista sekä selvityksen hanketta varten valitusta rakennuttajakonsultista ja tämän pätevydestä.

Mikäli kiinteistölautakunta ei hyväksy edellä mainittua hankesuunnitelmaa ilmeisen epäuskottavana tai puutteellisena, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.



Varauspäättös olennaisilta osiltaan on liitteenä nro 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen asemakaavan muutos nro 11770 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.6.2009 ja se on tullut voimaan 7.8.2009. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalotontti (AK) 20820/2. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m². Vähintään 70 k-m² kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontille rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 8.

Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 125 k-m² mukaan. Autopaikat (28 kpl) on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaaren alueelliseen maanalaiseen yhteispysäköintilaitokseen. Tontin osoite on Livornonkatu 8 ja pinta-ala on 1 195 m². Tontti on tällä hetkellä hyväksytyn tonttijaon mukainen kaavatontti. Ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista tontti tulisi lohkoa ja rekisteröidä.

Hankesuunnitelma

Varauksensaaja on varausehtojen mukaisesti esittänyt 31.12.2013 mennessä tontin 20820/2 toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman tilaohjelmiseen, kustannusarvioineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi ("Lopullinen hankesuunnitelma, 15.10.2013").

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 2. Hankesuunnitelman keskeistä sisältöä on selostettu tarkemmin jäljempänä. Hankkeen kokonaislaajuus olisi noin 3 400 k-m².

Yleistä hankkeesta

Hankkeen on käynnistänyt vuonna 2010 perustettu Senioritaloyhdistys Aikalisä ry. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää seniori-ikäisten elin- ja asunto-olojen parantamista sekä heidän fyysisen, psyykkisen ja sosiaalisen hyvinvointinsa kehittämistä.

Hankkeeseen osallistuvat ovat yksityishenkilöitä ja Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:n jäseniä. Rakennuttajana hankkeessa tulee toimimaan asunnon varanneiden perustama asunto-osakeyhtiö ja käytännön päätöksenteosta vastaa sen hallitus. Ennen yhtiön perustamista hanketta valmistelee Senioritaloyhdistys Aikalisä r.y:n hallitus sekä varausmaksun maksaneiden asukaskokous ja siihen liittyvät työryhmät. Kun kaikki asunnot on sitovilla esisopimuksilla varattu ja hankkeeseen osallistuvien yksityishenkilöiden rahoituskyky varmistettu, perustavat



nämä asunto-osakeyhtiön, joka on hankkeessa rakennushankkeeseen ryhtyvä toimija.

Asunto- ja muu rakentaminen sekä tilaohjelma

Hankesuunnitelman mukaan tontille 20820/2 toteutettaisiin asuntorakentamista yhteensä noin 3 330 k-m². Asunnot ovat vapaarahoitteisia Hitas II -ehdoin toteutettavia omistusasuntoja.

Varauksensaajan toimittaman ja hankesuunnitelman liitteenä olevan tilaohjelman mukaan tontille rakennettavaan rakennukseen tulisi yhteensä 42 kpl asuntoja, joiden keskipinta-ala on noin 65 m². Noin 70 k-m² kerrosalasta varattaisiin liikerakentamiseen.

Kaupungin yleisten tontinvarausehtojen mukaan Jätkäsaaren projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Varauksensaajan toimittaman tilaohjelman mukaan 34 kpl asunnoista toteutetaan perheasuntoina. Näiden asuntojen keskipinta-ala on noin 70,5 h-m². Esittelijä katsoo, että kyseisen hankkeen osalta on varsin perusteltua joustaa perheasuntoja koskevasta keskipinta-alavaatimuksesta, koska kyseessä on ryhmärakennuttamishankkeena toteutettava senioritalo, jolloin isoihinkaan asuntoihin ei tule asumaan lapsiperheitä.

Hankkeen kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma

Hankkeen kustannukset on arvioitu tavoitehintamenettelyllä. Rapal Oy:n ja rakennuttajakonsultti Pauli Pernaan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannukset tulevat olemaan arviolta noin 11,5 milj. euroa (alv. 24 %).

Hankkeeseen osallistuvat yksityishenkilöt (asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaat) rahoittavat hankekustannuksista vähintään 50 %. Hankkeeseen osallistuvien rahoituskyky varmistetaan ulkopuolisella kirjallisella arviolla. Loput rakennusaikaisesta rahoituksesta hoidetaan rakennusurakoitsijan myöntämällä rakennusaikaisella lainalla, joka rakennuksen valmistuttua muutetaan normaaliksi yhtiölainaksi. Hankkeeseen osallistuvat yksityishenkilöt varautuvat myös rahoittamaan hankkeensa täysin omalla pääomalla.

Hankkeen suunniteltu toteutusaikataulu

Hankkeen toteutussuunnittelun on tarkoitus käynnistyä keväällä 2014 rakennuslupahakemuksen jättämisen jälkeen. Alustavan



aikatauluarvion mukaan tontin rakentaminen alkaisi loppukesästä 2014, jolloin hanke valmistuisi vuosien 2015 ja 2016 vaihteessa.

Asuntojen hinnoittelun jyvitysperiaatteet

Asuntojen hinnoittelu perustuu rakennusallalla yleisesti käytettyihin jyvitysperiaatteisiin. Jyvityksessä on huomioitu paitsi asuntojen koko (37 – 106 m²) ja asuinkerros (2. – 8.) myös mm. seuraavat hankkeeseen liittyvät erityisominaisuudet:

- avarammat tai rajoitetut näköalat asunnoista
- kulkuyhteysmahdollisuudet yhteistiloihin
- parvekkeiden asuntokohtainen lukumäärä.

Jyvitysmalli vastannee pääpiirteittäin vastaavanlaisissa helsinkiläisissä Hitas-taloyhtiöissä käytettyä jyvitysmallia.

Rakennuttajakonsultti ja selvitys hankkeeseen osallistuvista ryhmärakennuttajista

Tontin 20820/2 varausehtojen mukaan varauksensaaja on muun ohella velvollinen sisällyttämään hankesuunnitelmaan selvityksen hankkeeseen osallistuvista ryhmärakennuttajista sekä selvityksen hanketta varten valitusta rakennuttajakonsultista ja tämän pätevydestä.

Varauksensaajan 25.2.2014 toimittaman selvityksen mukaan 35 kpl asunnoista on varattu, joten tällä hetkellä varaamatta on 7 asuntoa. Asuntoihin kohdistunut kysyntä on rakennuttajakonsultin mukaan ollut varsin vilkasta, joten lopuille asunnoille saataneen varaaja kuluvaan kevään aikana. Luettelo hankkeeseen osallistuvista ryhmärakennuttajista on nähtävänä esittelijällä kokouksessa.

Varauksensaajan toimittaman selvityksen mukaan rakennuttajakonsulttina hankkeessa toimisi DI Pauli Perna. Pernaalla on vakuuttava yli 30 vuoden kokemus rakennusalan projektinjohdosta ja kiinteistökehityshankkeista. Pernaalla on kokemusta myös ryhmärakennuttamisesta, sillä hän toimi ansiokkaasti Jätkäsaareen valmistuneen Asunto Oy Helsingin Maltan projektijohtajana. Hankkeen rakennuttajakonsulttia koskeva selvitys on nähtävänä esittelijällä kokouksessa.

Hankesuunnitelman hyväksyminen

Esittelijä toteaa, että hankesuunnitelmasta on neuvoteltu talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin sekä



rakennusvalvontaviraston kanssa. Neuvotteluissa ei ole tullut ilmi estettä varauksensaajan esittämän hankesuunnitelman hyväksymiselle.

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry pyytää edellä selostetun 15.10.2013 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä.

Esittelijän mielestä hankesuunnitelmassa esitetty hanke toteuttaisi kaupunginhallituksen varauspäätöksessä tontin 20820/2 rakentamiselle asetettuja tavoitteita. Lisäksi hankesuunnitelmaa voidaan hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen pitää varsin uskottavana niin kustannusten, rahoituksen kuin toteutusaikataulun osalta. Varauksensaajan valitsemalla rakennuttajakonsultilla on laaja-alainen kokemus rakennusalan tehtävistä sekä kokemusta ryhmärakennuttamisesta nimenomaan Jätkäsaarella, mitä voidaan tontille 20820/2 toteutettavan hankkeen kannalta pitää erinomaisena asiana.

Esittelijä katsoo, että kiinteistölautakunta voi edellä mainituin perusteluin hyväksyä 15.10.2013 päivätyn tontin 20820/2 rakentamista koskevan hankesuunnitelman.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kaupunginhallituksen varauspäätös 28.1.2013 (139 §)
- 2 Hankesuunnitelma liitteineen, päiv. 15.10.2013

Otteet

Ote

Länsisatamaprojekti
Kiinteistövirasto, tonttiosasto
Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu