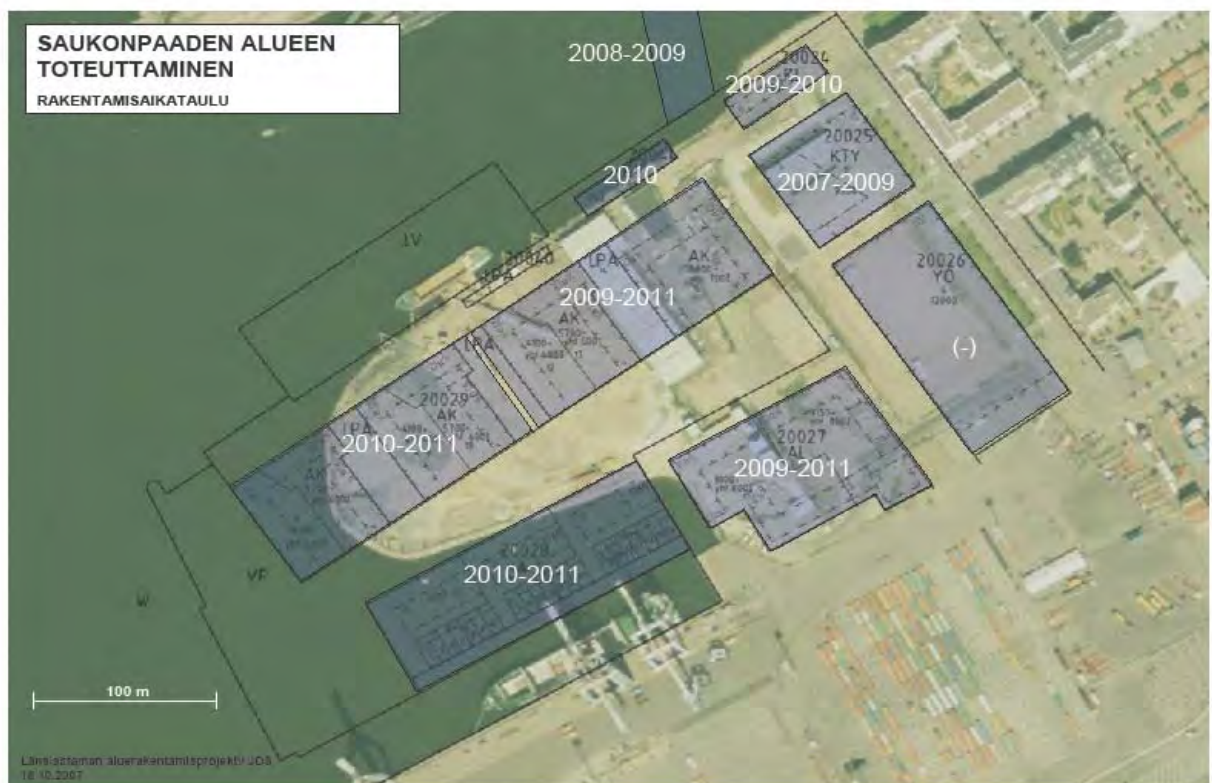




Asuntotonttien varaaminen vuonna 2008

- Asuntotuotannon tavoitteet, varausesitykset perusteluineen,
analyysi tavoitteiden toteutumisesta sekä varausehdot



Helsingin kaupungin
kiinteistövirasto
tonttiosasto
Muistio 5.2.2008

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIVISTELMÄ	3
2. ASUNTOTUOTANTO KAUPUNGIN MAALLA 2004 – 2007	3
3. MA-OHJELMAN TUOTANTOTAVOITE	4
3.1 TUOTANTO KAUPUNGIN MAALLA	5
3.2 KAUPUNGIN OMA JA MUIDEN RAKENNUSTAJIEN TUOTANTO	5
4. VARATTAVISSA OLEVAT TONTIT JA VARAUSESITYS	6
4.1 RUOHOLAHDEN RAKENTAMISTA JATKETAAN SAUKONPAADESSA	6
4.1.1 <i>Hitas-kohde luovutettaisiin laatukilpailulla</i>	7
4.1.2 <i>Yksi tontti kaupungin omaan vuokra-asuntotuotantoon</i>	7
4.1.3 <i>Tarjouskilpailuun suurehko kohde, jossa on myös Town House-tontteja</i>	7
4.1.4 <i>Suuri monipuolinen kohde luovutettaisiin tarjouskilpailulla</i>	7
4.1.5 <i>Laatu varmistetaan arkkitehtuurikilpailulla</i>	8
4.1.6 <i>Tonttien myymisestä päättää kaupunginvaltuusto</i>	8
4.2 KÄPYLÄSTÄ VOIDAAN VARATA KOLME KERROSTALOTONTTIA	9
4.2.1 <i>Kerrostalo tontti veteraanien perustaman yhtiön rakennuttamiseen</i>	9
4.2.2 <i>Kerrostalo tontti asukkaiden muodostamien ryhmien haettavaksi</i>	10
4.2.3 <i>Yksi tontti kaupungin vuokra-asuntotuotantoon</i>	10
4.3 HAAGAN KESKIOSAN VIIMEISET TONTIT VOIDAAN VARATA	10
4.3.1 <i>Yksi tontti kaupungin vuokra-asuntotuotantoon</i>	10
4.3.2 <i>Kaksi tonttia kaupungin asumisoikeusasuntotuotantoon</i>	11
4.3.3 <i>Neljä tonttia hitas-omistusasuntotuotantoon</i>	11
4.3.4 <i>Yksi tontti nuorisoasuntojen rakennuttamiseen</i>	11
4.4 KONALASTA PIENTALOTONTTI OMATOIMISEEN RAKENNUTTAMISEEN	11
4.5 PITÄJÄNMÄESTÄ KERROSTALOTONTTI OMISTUSASUNTOTUOTANTOON	12
4.6 MALMILLE RYHMÄRAKENNUSTAMISEN KEHITTÄMISHANKE	12
4.7 SUUTARILASTA 14 OMAKOTITALOTONTIN KOHDE VAIHEITTAISEEN RAKENTAMISEEN	13
4.8 SUURMETSÄN JAKOMÄESTÄ RIVITALOTONTTI KAUPUNGIN OMAAN TUOTANTOON	14
4.9 SUURMETSÄN ALPPIKYLÄSTÄ KOHDE OMATOIMISEEN RAKENNUTTAMISEEN	14
4.10 MYLLYPUROSTA TONTTI IKÄÄNTYVIEN ASUMISOIKEUSASUNTOTUOTANTOON	14
4.11 MYLLYPURON PUUKAUPUNGIN RAKENTAMINEN ALKAA	15
4.11.1 <i>Suurehko kohde laatukilpailulla omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin</i>	15
4.11.2 <i>Seuraava kohde luovutettaisiin laatukilpailulla ilman hitas-ehtoja</i>	15
4.11.3 <i>Yhteistilat AH-tontille 45567/1</i>	16
4.11.4 <i>Kohteet kaupungin omaan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon</i>	16
4.11.5 <i>Omakotitontteja hartiapankkirakentamiseen</i>	16
4.11.6 <i>Muut Myllypuron puukaupungin tontit varataan myöhemmin</i>	17
4.12 VESALAAN KOLME HARTIAPANKKITALOA	17
4.13 KONTULAN LINNAPELLON ALUEELTA PIENTALOTUOTANTOA	17
4.13.1 <i>Omatoimiseen rakennuttamiseen 25 taloa</i>	18
4.13.2 <i>Vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja pientaloihin</i>	18
4.13.3 <i>Linnapeltoon myös hitas-omistusasuntoja</i>	18
4.13.4 <i>Yhteiselle AH-tontille tarvitaan yhtiö</i>	18
4.14 LAAJASALON KESKUSTASTA VOIDAAN VARATA MUUTAMIA TONTTEJA	19
4.14.1 <i>Kortteliin nro 49029 monenlaista tuotantoa</i>	19
4.14.2 <i>Asuntoja työssä käyville nuorille</i>	19
4.14.3 <i>Vapaa-ahoitteisia vuokra-asuntoja</i>	19
4.14.4 <i>Pienkerrostaloihin suuria hitas-asuntoja</i>	20
4.14.5 <i>Uusloftille jatkokokohde tai vuokra-asuntoja</i>	20
4.14.6 <i>Hitas-omistusasuntoja entiselle päiväkotitontille</i>	21
4.15 VUOSAAREN MERI-RASTILASTA PIENI TONTTI HITAS-TUOTANTOON	21

5. YHTEENVETO VARAUSEHDOTUKSESTA	21
5.1 RINNEKOTISÄÄTIÖLLE ESITETYT TONTIT ON LASKETTU MUKAAN	21
5.2 KAUPUNGIN OSUUS JÄÄ MELKO VÄHÄISEKSI	22
5.3 KILPAILUIHIN VARATAAN RUNSAASTI KOhteITA	23
5.4 OMATOIMINEN RAKENNUTTAMINEN PAINOTTUU NÄISSÄ VARAUSESITYKSISSÄ	23
5.5 PIENTALOTUOTANTOA KOLMANNES KAIKISTA VARAUKSISTA	23
6. TONTTIEN LISÄVARAUSTARVE	23
6.1 LISÄVARAUSTARVE ASUNTOINA VERRATTUNA YHDEN VUODEN TAVOITTEESEEN	24
6.2 LISÄVARAUSTARVE KERROSALANA VERRATTUNA YHDEN VUODEN TAVOITTEESEEN	24
6.3 AIEMMIN TEHDYT VARAUKSET AUTTAVAT TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISESSA	25
6.4 LÄHIVUOSINA ON TULOSSA UUSIA SUURIA KOhteITA	26
7. VARAUSEHDOT	27
7.1 ASUNTOJEN KESKIKOKO	27
7.2 HITAS-EHDOT	28
7.3 ALUEELLISET ERITYISEHDOT	28
7.4 TOIMINTAOHJE ASUNTOTONTTIEN RAKENNUTTAJILLE	28
7.5 VELVOLLISUUS TOTEUTTAA ERITYISASUMISEN HANKKEITA	28
7.5.1 <i>Sosiaaliviraston tarpeet</i>	28
7.5.2 <i>Asunnottomuuden vähentäminen</i>	29
7.5.3 <i>Optio erityisasumisen tiloista</i>	29
8. VAIN YKSI HAKEMUS EI JOHDA TONTIN VARAUKSEEN	30
9. KIINTEISTÖLAUTAKUNNALLE OIKEUS VÄHÄISIIN TARKENNUKSIIN.....	30
10. LIITTEET	31

Raportin tarkoitus ja lisätiedot

Tämä raportti on tarkoitettu antamaan taustatietoja Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan esitykseen 5.2.2008 asuntotonttien varaamisesta.

Lisätietoja asiasta saa raportin laatijalta tonttiasiamies Tuomas Kivelältä, puhelin 310 36455, s-posti: tuomas.kivela@hel.fi

ASUNTOTONTTIEN VARAAMINEN 2008

- Asuntotuotannon tavoitteet, varausesitykset perusteluineen, analyysi tavoitteiden toteutumisesta sekä varausehdot

1. Tiivistelmä

Tämän muistion tarkoituksena on antaa perusteita vuoden 2008 alussa tehtäville asuntotonttien varauspäätöksille. Samaan aikaan näiden varausten kanssa on valmisteltu uutta Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa 2008 – 2017 eli MA-ohjelmaa. Muistiossa ja siihen perustuvassa esityksessä on pyritty noudattamaan mahdollisimman pitkälle ohjelmaehdotuksen tavoitteita.

MA-ohjelman mukaan asuntotuotanto Helsingissä pyritään nostamaan 5 000 asuntoon vuodessa, josta 3 600 asuntoa rakennetaan kaupungin maalle.

Seuraavassa muistiossa esitetään ja perustellaan uusia tonttien varauksia 1 900 asuntoa vastaavasti. Tontit ovat Ruoholahden Saukonpaadessa, Haagassa, Käpylässä, Suutarilassa, Myllypurossa, Kontulassa, Laajasalossa sekä yksittäisiä tontteja muilla alueilla.

Tarjouskilpailuihin esitetään noin 500 asunto vastaavat tontit. Laatukilpailuihin esitetään 320 asuntoa vastaavat tontit. Omatoimiseen rakentamiseen esitetään yli sataa asuntoa vastaavat pientalotontit. Pientalotuotantoon eli omakotitalojen ja rivitalojen rakentamiseen esitetään yhteensä noin 600 asuntoa vastaavat tontit, mikä on kolmannes kaikista varauksista.

Tänä vuonna on tarkoitus tehdä vielä lisää tontinvarauksia mm. Jätkäsaaren ja Kalasataman aloituskortteleista. Seuraavan varauskierroksen jälkeen päästään melko lähelle tavoitetta. Aiemmin tehdyt noin 7 300 asuntoa vastaavat aloittamattomat varaukset ja nyt tehtävät varaukset mahdollistavat noin 2,5 vuoden tavoitteen mukaisen tuotannon. Tilanne on siis varausten osalta melko hyvä. On kuitenkin syytä huomata, ettei kaikkia varattuja tontteja käytännössä voida alkaa rakentaa kolmen seuraavan vuoden aikana.

2. Asuntotuotanto kaupungin maalla 2004 – 2007

Taustaksi asuntotuotannon tavoitteille on syytä tarkastella vuosina 2004 – 2007 kaupungin maalla aloitettua asuntotuotantoa. Vuoden 2007 osalta luvut ovat ennakkotietoja. Taulukossa nro 1 on esitetty myös asunto-ohjelman 2004–2008 neljän vuoden yhteenlaskettu tuotantotavoite sekä tuotannon vaje verrattuna tavoitteeseen.

Taulukko 1 Asuntotuotanto kaupungin maalla 2004 – 2007 hallintamuodoittain

Hallintamuoto)	2004	2005	2006	2007	Yhteensä	Aton tavoite	Vajaus
AV	786	601	534	661	2582	3120	538
OV, OOH, AAO	635	258	523	519	1935	4840	2905
OO	471	369	677	289	1806	2440	634
YHTEENSÄ	1892	1228	1734	1469	6323	10400	4077

*) Taulukossa käytetyt hallinta- ja rahoitusmuotojen lyhenteet on selvitetty muistion liitteessä nro 17.

./.

Kaupungin maalle alettiin rakentaa keskimäärin 1 581 asuntoa vuodessa, kun tavoite oli 2 600 asuntoa. Tavoitteesta saavutettiin 61 %.

Pahiten jäätin jälkeen ns. väliryhmässä, jossa toteutuminen oli 40 % tavoitteesta. Suurin alitus oli asumisoikeusasuntojen kohdalla. ARA-vuokra-asuntojen osalta päästiin 83 %:iin tavoitteesta. Tämä perustui pitkälle erityisasuntojen tuotantoon. Ilman hitas-ehtoja toteutettavassa omistusasuntotuotannossa päästiin 74 %:iin tavoitteesta.

Asunto-ohjelmassa on määritelty erikseen tavoitteet kaupungin omalle asuntotuotannolle sekä muiden rakennuttajien tuotannolle. Seuraavassa taulukossa nro 2 on tehty tämä erittely, mutta tuotantoa ei ole tässä eritelty rahoitus- ja hallintamuodoittain

Taulukko 2 Asuntotuotanto kaupungin maalla 2004 – 2007 rakennuttajittain

Rakennuttaja	2004	2005	2006	2007	Yhteensä	Aton tavoite	Vajaus
Att	462	756	367	482	2067	4520	2453
Muut	1430	472	1367	987	4256	5880	1624
YHTEENSÄ	1892	1228	1734	1469	6323	10400	4077

Att saavutti tavoitteestaan 46 %. Puuttumaan jäi paljon vuokra- ja asumisoikeustuotantoa. Muiden rakennuttajien tavoitteesta saavutettiin 72 %. Yksityiseltä puolelta jäi puuttumaan asumisoikeus- ja hitas-tuotantoa.

3. MA-ohjelman tuotantotavoite

MA-ohjelman 2008 – 2017 mukaan 5 000 asunnon kokonaistavoitteen saavuttamiseksi kaupungin maalle tulisi alkaa rakentaa 3 600 asuntoa vuodessa. Yksityiselle maalle arvioidaan rakennettavan 1 000 ja valtion maalle 400 asuntoa vuodessa.

Asuntotuotannon jakaumatavoitteita ei MA-ohjelmassa esitetä koko tuotannolle eikä suoraan myöskään kaupungin maalla tapahtuvalle tuotannolle.

MA-ohjelmassa koko tuotannossa esitetään tavoitteeksi 20 % ARA-vuokra-asuntoja eli 1 000 asuntoa vuodessa sekä myös 20 % eli 1 000 asuntoa valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen aiesopimuksen mukaisia "välimuodon vuokra-asuntoja. Muut tavoitteet määritellään alueellisesti tonttien varaamisen yhteydessä. Ohjeena on, että 20 % tuotannosta olisi hitas-omistusasuntoja, asumisoikeusasuntoja ja osa-omistusasuntoja. sekä 40 % tuotannosta olisi omistusasuntotuotantoa ilman hitas-ehtoja sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

3.1 Tuotanto kaupungin maalla

Yksityiselle ja valtion maalle arvioitu 1 400 asunnon vuotuinen tuotanto on kokemusten mukaan valtaosin vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Näin ollen tulisi edellä esitetyn 20 % vuokra-asuntotavoitteen sekä alueellisen ohjeen mukaisen jakauman saavuttamiseksi rakentaa kaupungin maalle keskimäärin noin 23 % ARA-vuokra-asuntoja, 25 % ns. välimuodon vuokra-asuntoja, 25 % hitas- ja asumisoikeusasuntoja sekä 26 % vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman hitas-ehtoja ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. 3 600 asunnon jakauma olisi esim. 820/920/920/940 (Tässä on oletettu, että yksityiselle maalla tulee 100 ara-vuokra-asuntoa ja valtion maalla on sama jakauma kuin koko tuotannossa.)

Edellä tavoitteet on ilmaistu asuntojen lukumäärinä. Eri rahoitus- ja hallintamodoissa asuntojen keskikoko on hyvin erilainen, ja vaihtelee 40 k-m²:stä 250 k-m²:iin.

Tavoitteita olisi syytä tarkastella myös kerrosaloina. Jos oletetaan asuntojen keskikooksi 100 k-m², kuten MA-ohjelmassa on monin kohdin laskettu, olisi tavoite kaupungin maalla rakennusoikeutena 360 000 k-m² ja jakauma 82 000 / 92 000 / 92 000 / 94 000 k-m².

Edellä olevien määrien ja jakaumien mukaisesti pitäisi siis vuosittain varata tontteja kaupungin maalta, jotta asuntotuotanto olisi tavoitteen mukainen. Näihin määriin ei lähivuosina päästä, mutta edellä esitettyihin suhteellisiin jakaumiin lienee syytä pyrkiä.

3.2 Kaupungin oma ja muiden rakennuttajien tuotanto

Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitteeksi on MA-ohjelmassa asetettu 1 500 asuntoa vuodessa. Tästä 50 % eli 750 asuntoa tulisi olla ara-vuokra-asuntotuotantoa.

Ilman hitas-ehtoja toteutettavaa omistusasuntotuotantoa Att tekisi 10 % eli 150 asuntoa vuodessa. Tähän tarkoitukseen ei tontteja varata suoraan, vaan ne Att:n on hankittava kilpailuista.

Hitas-, asumisoikeus- ja mahdollisesti myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä osaomistusasuntoja Att rakennuttaisi 40 % tuotannosta eli 600 asuntoa vuodessa. Jatkossa tämä väliryhmä on jaettu 300 aiesopimuksen ja/tai kaupungin oman mallin mukaisiin vuokra-asuntoihin ja 300 hitas- ja asumisoikeusasuntoihin.

Kaupungin tavoitteena olevista 3 600 asuntoa vastaavista tonteista pitäisi siis 42 % varata Att:lle. Muiden rakennuttajien tuotantoon jäisi 58 % tonteista. Muille rakennuttajille tulisi luovuttaa ARA-vuokra-asuntotuotantoon 70 asuntoa, ns. välimuodon vuokra-asuntoihin 620 asuntoa ja omistustuotantoon ilman hitas-ehtoja ja vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin 790 asuntoa vastaavat tontit.

Att:n vuokra-asuntotuotannon tavoite 750 asuntoa on 21 % kaupungin maalla tapahtuvasta koko asuntotuotannosta.

4. Varattavissa olevat tontit ja varausesitys

Seuraavassa käydään kiinteistölautakunnan esityslistatekstiä tarkemmin läpi varattavissa olevat alueet ja tontit sekä perustellaan esitykset tonttien varaamisesta ja varauksien saajista. Kartat varattavista tonteista ovat muistion liitteenä nro 18.

./.

4.1 Ruoholahden rakentamista jatketaan Saukonpaadessa

Ruoholahden Saukonpaaden alueella on lainvoinen asemakaava. Alueen toteutus vaatii vielä merkittäviä ruoppauksia ja täyttöjä sekä maaperän parantamista. Alueelle päästäneen rakentamaan asuntoja vuonna 2009 ja viimeisten kohteiden rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2012.

Alueen asuntorakennusoikeus on yhteensä 65 950 k-m². Jäljempänä kerrottujen tonttikohtaisten asuntojen keskikokojen ja enimmäismäärien mukaan asuntojen kokonaismääräksi alueella tulisi 684, joten alueen asuntojen keskikoko olisi noin 77 as-m² eli ylittäisi tavoitteena olevan 75 as-m².

Saukonpaaden alue koostuu kolmesta korttelista. Korttelissa 20027 on kaksi suurta kerrostalotonttia. Korttelin asuntorakennusoikeus on 17 250 k-m². Korttelissa 20028 on kolme kerrostalotonttia ja 21 ns. Town House-tonttia. Korttelin asuntorakennusoikeus on yhteensä 10 500 k-m². Korttelissa 20029 on seitsemän suurta kerrostalotonttia ja kolme pysäköintitonttia. Korttelin asuntorakennusoikeus on 38 200 k-m².

4.1.1 Hitas-kohde luovutettaisiin laatukilpailulla

Korttelin nro 20027 tontti nro 2 voitaisiin esittää varattavaksi omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Tontin asuntorakennusoikeus on 8 100 k-m² eli 68 asuntoa 75 as-m² keskikooalla. Tontin rakennuttaja voitaisiin valita tontinluovutuskilpailulla. Tontti siis vuokrattaisiin korkealaatuisimman luonnossuunnitelman esittelijälle. Tonttia voidaan alkaa rakentaa arviolta vuonna 2010.

4.1.2 Yksi tontti kaupungin omaan vuokra-asuntotuotantoon

Korttelin nro 20027 tontti nro 3 voitaisiin esittää varattavaksi kaupungin omaan kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon asuntotuotantotomikunnalle. Tontin rakennusoikeus on 9 150 k-m² eli 122 asuntoa 60 as-m²:n keskikooalla. Varauksen saajan tulisi järjestää kohteesta arkkitehtuurikilpailu. Tonttia voitaisiin alkaa rakentaa arviolta vuonna 2009. Alueen rakentamista ei kuitenkaan liene syytä aloittaa kaupungin vuokra-asunnoilla.

4.1.3 Tarjouskilpailuun suurehko kohde, jossa on myös Town House-tontteja

Korttelissa nro 20028 on kolme tonttia nro 25, 26 ja 27, joiden kunkin rakennusoikeus on 1 760 k-m² ja kerrosluku III sekä 21 ns. Town House-tonttia nro 4 - 24, joista kunkin rakennusoikeus on noin 250 k-m² ja kerrosluku myös III kerrosta. Korttelin rakennusoikeus on siis yhteensä 10 500 k-m². Tavoitteena on, että kullekin Town House-tontille tulisi vain yksi suuri asunto. Tätä asemakaava ei kuitenkaan vaadi, joten asia voidaan ratkaista kilpailuohjelmassa. Jos kolmella muulla tontilla asuntojen keskikoko olisi 75 as-m², olisi asuntojen lukumäärä korttelissa yhteensä 77 ja asuntojen keskikoko 109 as-m².

Koko kortteli on syytä esittää varattavaksi toteutettavaksi tarjouskilpailulla valittavan yhden rakennuttajan tai rakentajan toimesta. Tontit siis myytäisiin eniten tarjoavalla. Kohteesta on syytä laatia kilpailuohjelmaan liitettävä viitesuunnitelma, jossa erityisesti varmistetaan Town House-tonteille rakennettavien talojen vaihtelevuus ja yksilöllinen ulkoasu. Kilpailun voittajan tulee noudattaa viitesuunnitelman laatutasoa jatkosuunnittelussa. Tontteja voidaan alkaa rakentaa vuosina 2009 - 2010.

4.1.4 Suuri monipuolinen kohde luovutettaisiin tarjouskilpailulla

Myös korttelin nro 20029 kaikki tontit olisi ehkä tarkoituksenmukaista toteuttaa yhden rakennuttajan tai rakentajan toimesta. Näiden seitsemän tontin asuntorakennusoikeus on yhteensä 38 200 k-m².

Tontit 20029/6, 7, 9 ja 10 voitaisiin esittää varattavaksi luovutettavaksi tarjouskilpailun perusteella vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja. Tontit siis myytäisiin eniten tarjoavalle rakennuttajalle tai rakentajalle. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 19 600 k-m². Esim. 80 as-m² keskikoolla asuntoja olisi 196 kpl. Tontteja voidaan alkaa rakentaa vasta vuonna 2011 - 2012.

Tontit 20029/12 ja 13 voitaisiin esittää varattavaksi omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Jos koko kortteli luovutetaan yhdelle rakennuttajalle tarjouskilpailun perusteella, tulisi tarjouskilpailun ohjelmassa määrillä näille tonteille vuokrausperusteet ja asunnoille hintapuite. Tonttien asuntorakennusoikeus on yhteensä 9 800 k-m² ja 104 asuntoa 75 as-m²:n keskikoolla. Tontteja voidaan alkaa rakentaa vuonna 2010.

Tontti 20029/15 voitaisiin esittää varattavaksi kilpailun voittajalle valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen aiesopimuksen mukaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tontin rakennusoikeus on 8 800 k-m², ja asuntojen määrä olisi 60 as-m² keskikoolla 117 kpl. Tonttia voidaan alkaa rakentaa vuonna 2009.

4.1.5 Laatu varmistetaan arkkitehtuurikilpailulla

Korttelin 20029 rakennuttaja valittaisiin siis tarjouskilpailulla eli korttelin vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varattavat tontit myytäisiin korkeimman kokonaistarjouksen tekijälle. Rakennuttaja jakaa päättämällänsä tavalla kauppahinnan tonteille. Kilpailun voittajan tulee sitoutua rakennuttamaan hitas-omistusasunto- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitetut tontit kilpailuohjelman ehtojen mukaan. Asuntorakentamisen ja kaupunkikuvan laadun varmistamiseksi kilpailun voittajan tulee järjestää kohteesta arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.

4.1.6 Tonttien myymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Kiinteistölautakunta on syytä oikeuttaa hyväksymään Saukonpaaden alueen kilpailuohjelmat, järjestämään kilpailut sekä valitsemaan kilpailujen voittajat hankkeiden toteuttajiksi.

Edellä kuvattujen tarjouskilpailujen perusteella myytäisiin kortteleissa 20028 ja 20029 tontit, joiden rakennusoikeudet ovat yhtensä 10 500 ja 28 400 k-m². Kummassakin tapauksessa tonttien kappahinta muodostuu niin korkeaksi, että myynneistä päättää kaupunginvaltuusto. Tarjouskilpailut on syytä järjestää, kun kaupunginvaltuusto on oikeuttanut kiinteistölautakunnan myymään tontit tarjouskilpailujen voittajille.

4.2 Käpylästä voidaan varata kolme kerrostalotonttia

Käpylään Panuntien ja Osmontien kulmaan on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka mukaan alueella olevan koulutontin tyhjistä pohjoisosasta muodostetaan kolme kerrostalotonttia, joiden asuntorakennusoikeus on yhteensä 14 550 k-m² eli tonteille voidaan rakentaa 155 keskikooltaan 75 as-m² suuruista asuntoa.

Viime aikoina on asukkaiden omatoiminen ryhmärakennuttaminen ollut melko voimakkaasti esillä. Tähän asti kohteet ovat olleet melko pieniä - suurimmillaan kymmenkunta pientaloasuntoa. MA-ohjelmassa on esitetty kehittämisteemana myös kerrostalojen omatoimista ryhmärakennuttamista. Arabianrantaan toteutettiin tällä mallilla onnistuneesti Aktiiviset Seniorit ry:n kerrostalohanke ”Loppukiri”, joka on hitas-asunto-osakeyhtiö.

Aiheesta on ollut useita tiedusteluja, ja siitä on jätetty myös muistioita ja hakemuksia. Jotkut rakennuttajakonsultit ovat myös valmiita organisoimaan kerrostalojen omatoimista ryhmärakennuttamista.

Viime varauskierroksella yksi hakemus kohdistui Arabianrantaan, mutta tuolloin ei varausta vielä katsottu voitavan tehdä. Jo varsin pitkään on ollut vireillä nimenomaan Käpylän tonteille kohdistunut hakemus.

Omatoimisessa ryhmärakennuttamisessa asukkaat voisivat saada mieleisensä asunnot omakustannushintaan. Kerrostalon rakentaminen on kuitenkin erittäin vaativa projekti ja edellyttää mm. hyvien asiantuntijoiden käyttämistä. Nyt voisi olla perusteltua testata tällaista rakennuttamismallia lisäkokemusten saamiseksi. Näiden kokemusten perusteella toimintaa voidaan myöhemmin mahdollisesti laajentaa muille alueille.

4.2.1 Kerrostalotontti veteraanien perustaman yhtiön rakennuttamiseen

./.

Muistion liitteenä nro 1 on Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntien kirjeitä, joissa haetaan tontinvarausta Panuntien ja Osmontien kulmatontille. Yhtiön hallituksessa on Seniorien asuntohankinnan tuki ry:n ja Rintamaveteraaniliitto ry:n Helsingin piirin edustajia.

Alun perin kysymyksessä oli ikääntyville ja sotaveteraaneille tarkoitettu senioritalohanke, mutta nyttemmin hakijat ovat ilmoittaneet, että talo olisi melko normaali asuntoyhtiö, jossa kuitenkin kiinnitettäisiin erityistä huomiota mm. esteettömyyteen ja muutoinkin ikääntyneiden hyviin asumismahdollisuuksiin. Asuntoyhtiö toimisi itse kohteen rakennuttajana, joten kysymys on asukkaiden omatoimisesta ryhmärakennuttamisesta.

Tontti 25/878/6 voitaisiin esittää varattavaksi Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntielle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten hitas-1-ehdoin. Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m² ja sille voi-

daan rakentaa 36 asuntoa. Lisäksi tontilla tulee olla katutasossa 300 k-m² liike-, toimisto, opetus-, näyttely- tai työtilaa.

4.2.2 Kerrostalotontti asukkaiden muodostamien ryhmien haettavaksi

Tontti 25/878/7 voitaisiin myös esittää varattavaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Hitas-1-ehdoin tontinluovutuskilpailulla. Tontin rakennusoikeus on 4 050 k-m² ja asuntojen määrä 43. Kilpailuun voisivat osallistua tulevien asukkaiden muodostamat ja rakennuttajakonsulttien keräämät asukasryhmät. Kilpailun voittajan ja kohteen toteuttajan valintakriteereinä voisivat olla luonnospiirustusten laadun lisäksi hankkeen toteutuskelpoisuus ja – varmuus, joita tosin voi olla vaikea arvioida ja vertailla. Rakennuttajana toimisi asunto-osakeyhtiö, jonka perustajaosakkaina olisivat tulevat asukkaat.

4.2.3 Yksi tontti kaupungin vuokra-asuntotuotantoon

Tontti 25/878/8 voitaisiin esittää varattavaksi asuntotuotantotoimikunnalle kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontin rakennusoikeus on 7 100 k-m². Kaavaluonnoksessa on asuntojen vähimmäiskeskikooksi merkitty 75 as-m², joten sille voitaisiin rakentaa 75 asuntoa. Vuokra-asuntoja on vaikea toteuttaa näin suurella keskikoolla, koska vuokra-asuntojen kysyntä suuntautuu valtaosin pieniin asuntoihin. Mikäli kaavasta poistettaisiin asuntojen keskikokovaatimus, ja keskikoko olisi esim. 60 as-m², olisi asuntojen määrä 94. Niistäkin osa olisi suuria perheasuntoja, joita toki myös tarvitaan.

Kaikilla näillä Käpylän tonteilla pysäköinti on pihatason alapuolella, ja tulee siis melko kalliiksi toteuttaa. Vastaavaa ratkaisua käytetään nykyisin useilla kaava-alueilla. Mikäli kohteen toteuttaminen kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona osoittautuu mahdottomaksi, joudutaan hallintamuotoa ehkä harkitsemaan uudelleen.

4.3 Haagan keskiosan viimeiset tontit voidaan varata

Haagan keskiosan eteläisen osa-alueen tontit ovat nyt varauskelpoisia, kun alueen esirakentaminen on edennyt riittävästi. Alueen kahdeksan tontin asuntorakennusoikeus on yhteensä 15 900 k-m².

4.3 1 Yksi tontti kaupungin vuokra-asuntotuotantoon

Haagasta voitaisiin esittää varattavaksi tontti nro 29129/1 asuntotuotantotoimikunnalle kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tontin asuntorakennusoikeuden vähimmäismäärä on 4 200 k-m², minkä lisäksi myymälä yms. rakennusoikeuden enimmäismäärä on 800 k-m². Olisi toivottavaa, että alueelle tulisi myymälä. Jos sen osuudeksi lasketaan

esim. 400 k-m², olisi asuntokerrosalaa 4 600, mikä mahdollistaisi 60 as-m² keskikoolla 61 asunnon rakentamisen.

4.3.2 Kaksi tonttia kaupungin asumisoikeusasuntotuotantoon

Koska kaupungin omasta asumisoikeusasuntotuotannosta on myös pulaa, voitaisiin tontit 29129/2 ja 3 esittää varattavaksi asuntotuotantotoimikunnalle asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 3 600 k-m². Asemakaavan merkintöjen mukaan kummallekin tontille voidaan rakentaa enintään 20 asuntoa, joten asuntojen keskikooksi tulisi vähintään 90 k-m². Tämä johtanee hivenen alle 75 as-m²:n keskikokoon.

4.3.3 Neljä tonttia hitas-omistusasuntotuotantoon

Koska hitas-omistusasunnoista on viime vuosina ollut selvää vajausta, voitaisiin tontit 29129/4 ja 5 sekä tontit 29128/2 ja 3 esittää varattavaksi asuntotuotantotoimikunnalle omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 800 k-m² ja asuntojen enimmäismäärä olisi asemakaavan merkintöjen mukaan 68. Asuntojen vähimmäiskeskikooksi tulisi näin 85 k-m², mikä on selvästi alle 75 as-m². Varausehdoissa vähimmäiskeskikooksi voitaisiin määrätä esim. 80 as-m², jolloin asuntojen määräksi tulisi 58.

4.3.4 Yksi tontti nuorisoasuntojen rakennuttamiseen

- ./.
- Muistion liitteenä nro 2 on Nuorisoasuntoliitto ry:n ja Alkuasunnot Oy:n kirje nuorisoasuntojen tarpeesta. Näiden nuorisoasuntojen kuten myös muiden kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarve on mm. palveluajon työvoiman saatavuuden kannalta suuri. Asunnottomuuden poistamista pohtineen ns. "Neljän viisaan työryhmä" edellytti 600 nuorisoasunnon rakennuttamista seuraavan neljän vuoden aikana muutoin toteutuvien hankkeiden lisäksi. Työryhmän mietinnön "Nimi ovesa" yhteenveto on muistion liitteenä nro 16.

Tontti 29128/1 voitaisiin esittää varattavaksi Alkuasunnot Oy:lle nuorisolle tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tontin asuntorakennusoikeus on vähintään 2 300 k-m² ja myymälä- ym. rakennusoikeuden enimmäismäärä 400 k-m². Jos tontin koko rakennusoikeus käytettäisiin asuntoihin, voitaisiin tontille rakentaa 60 k-m² keskikoolla 45 nuorisoasuntoa.

4.4 Konalasta pientalotontti omatoimiseen rakennuttamiseen

Konalan Kyntäjätien alueella on saanut lainvoiman asemakaavan muutos, jossa on kaupungin maalla yksi uusi omakotitontti nro 32001/10. Tontin rakennusoikeus on 285 k-m², joten tontille voi raken-

taa kaksikin omakotitaloa tai jakaa tontti kahtia. Tontti on syytä esittää varattavaksi vapaarahoitteisten omistusasuntojen omatoimiseen rakennuttamiseen, ja luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla. Kiinteistölautakunta tulisi oikeuttaa päättämään luovutusmuodosta sekä mahdollisista hakukriteereistä.

4.5 Pitäjänmäestä kerrostalotontti omistusasuntotuotantoon

Pitäjänmäessä on 13.10.2007 saanut lainvoiman asemakaavan muutos, jonka mukaan voidaan rakentaa 2 000 k-m²:n suuruinen kerrostalotontti nro 46072/11. Tontille voidaan rakentaa 75 as-m²:n keskikoolla enintään 21 asuntoa. Tontti voitaisiin esittää varattavaksi Asuntosäätiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-1-ehdoin.

4.6 Malmille ryhmärakennuttamisen kehittämishanke

Ala-Malmin Riihenkulman alueella on tontti 38289/2, jolla on kahdeksan huonokuntoista entistä maatalousrakennusta. Tontille voidaan rakentaa myös lisää 1 800 k-m². Tontin koko rakennusoikeus on 2 900 k-m².

Tontti on ollut 31.12.2007 saakka varattuna Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiölle kuvataiteilijoiden asunto- ja ateljeehanketta varten. Säätiö ei katso voivansa toteuttaa hankettaan ainakaan ennen vuotta 2012. Säätiö keskittyy vastaavan hankkeen edistämiseen Kontulassa.

./.

Asuntopoliittinen yhdistys Vaahteramäki ry on hakenut muistion liitteenä nro 3 olevalla kirjeellään tonttia kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen sekä vuokra-, asumisoikeus- ja hitas-asuntojen rakennuttamista varten. Kysymyksessä on omatoimisen ryhmärakennuttamisen kehittämishanke, jossa on mukana myös ympäristöministeriö.

Tontilla on siis useita vanhoja rakennuksia, jotka on tarkoitus korjata sekä rakentaa tontille uudisrakennuksia. Eri rakennuksien toteutuksessa tullaan kokeilemaan ja kehittämään eri malleja sekä käyttämään eri rahoitus- ja hallintamuotoja. Tontti voidaan jakaa eri hankkeiden kesken hallinnanjakosopimuksella.

Työ- ja kulttuuripalvelujen osuus olisi 1 260 k-m² ja asuntojen osuus 1 640 k-m². Yhdistyksen kirjeessä asuntojen määräksi esitetään 22 eli noin 75 k-m²/asunto, mikä johtaa 60 as-m² keskipinta-alaan.

Malmin tontti 38289/2 voitaisiin esittää varattavaksi Vaahteramäki ry:lle vuokra-, asumisoikeus- ja hitas-asuntojen rakennuttamista sekä ryhmärakennuttamisen kehittämishanketta varten.

Taulukossa kohde on sijoitettu asumisoikeusasuntojen kohdalle ja joka tapauksessa ns. väliryhmään.

4.7 Suutarilasta 14 omakotitalotontin kohde vaiheittaiseen rakentamiseen

Helsinkiin on rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä kehitelty ns. Helsinki-pientalo, joka soveltuisi pienille tonteille. Nyt tarvittaisiin kohde, jossa talotyyppiä voitaisiin kokeilla, ja josta saataisiin referenssikohde muiden alueiden ja tonttien rakentamiseen.

Suutarilan pientaloalueelle teollisuusalueen reunaan on 11.4.2007 tullut voimaan asemakaavan muutos, jonka mukaan alueelle voidaan rakentaa 14 omakotitaloa. Tonttien rakennusoikeudet ovat 173 ja 181 k-m² ja kohteen rakennusoikeus yhteensä 2 478 k-m². Asuntojen keskikoko on 142 as-m².

./.

YIT-Rakennus Oy on esittänyt konseptin, jonka mukaan rakennettaisiin omakotitaloja ostajan valitsemaan valmiusasteeseen, mistä eteenpäin asukas vastaisi itse talonsa valmiiksi rakentamisesta. YIT on alustavasti muokannut malliaan toteutettavaksi Helsinki-pientalokonseptin mukaan. Konsepti pientalojen rakentamisesta vaiheittain on muistion liitteenä nro 4.

./.

YIT on hakenut muistion liitteenä nro 5 olevalla kirjeellään Suutarilan korttelin nro 40137 tontteja nro 15 -28 toteutettavaksi esittämällään mallilla, jossa talojen ostajat valitsevat haluamansa valmiusvaiheen.

./.

Koska kyseessä on koerakentamishanke, siihen liittyy seurantatutkimus "Helsinki-pientalo ja asukkaiden valinnat", jonka tekisi Teknisen korkeakoulun arkkitehtiosasto. Tutkimusohjelma on muistion liitteenä nro 6. Ohjelman vaiheistusta ja sisältöä tarkennetaan hankkeen alkuvaiheessa.

YIT:n esittämä koerakentamishanke olisi syytä toteuttaa, koska jo pitkään on haettu malleja, joissa omatoiminen ja tuottajamuotoinen toteutus voidaan joustavasti yhdistää. Lisäksi hanke liittyy Helsinki-pientalon julkistamiseen ja käytön edistämiseen. Tontit varattaisiin vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen. Talojen vaihtoehtoisten valmiusasteiden hinnat määrittelee rakennuttaja. Vaikka talojen hintoja ei säädellä, ei niistä voine muodostua erikoisen kalliita, koska rakennuspaikka ei ole kaikkein houkuttelevimpia.

Tontit vuokrataan normaalein omakotitonttien vuokrausehdoin, joissa on kaupungin lunastusehto, jolla pyritään estämään hinnan periminen tontista, kun taloja myöhemmin myydään ja vuokrasopimuksia siirretään.

Korttelin nro 40137 tontit nro 15 – 28 olisi siis syytä esittää varattavaksi YIT-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisten omakotitalojen koerakentamista varten.

4.8 Suurmetsän Jakomäestä rivitalotontti kaupungin omaan tuotantoon

Jakomäessä on 20.4.2007 saanut lainvoiman asemakaavan muutos, jonka mukaan voidaan rakentaa rivitalotontti nro 41196/4. Tontin rakennusoikeus on 1 700 k-m², ja sille voidaan rakentaa 17 asuntoa. Tontti voitaisiin esittää varattavaksi asuntotuotantotoimikunnalle asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten.

4.9 Suurmetsän Alppikylästä kohde omatoimiseen rakennuttamiseen

Alppikylässä varattiin muut kaupungin omistamat tontit edellisellä varakierroksella. Varaamatta jäi yksi suuri tontti nro 41302/2, koska jäätiin harkitseman tontin toteutustapoja. Kaavoittaja tavoitteena on, että tulevat asukkaat voisivat rakentaa tontille talonsa omatoimisesti. Hyvin toimivaa toteutusmallia ei ole vielä löydetty.

./.

Muistion liitteenä nro 7 on alustava luonnos toteutusmallista. Tontti voidaan joutua jakamaan asemakaavan muutokselle useammaksi tontiksi. Varaspäätöksen tekeminen olisi kuitenkin jo tässä vaiheessa perusteltua. Yksi mahdollinen toteutustapa on rakennuttajakonsulttivetoinen malli, jota parhaillaan kokeillaan Mellunkylän Fallpakassa ja Suutarilassa.

Tontin rakennusoikeus on 6 700 k-m², ja sillä on 43 rakennusala, joille voi rakentaa 140 – 200 k-m² suuruisia kaupunkipientaloja.

Tontti 41302/2 voitaisiin esittää varattavaksi vapaarahoitteisten omistusasuntojen omatoimiseen rakennuttamiseen kiinteistölautakunnan erikseen päättämin ehdoin ja menettelytavoin.

4.10 Myllypurosta tontti ikääntyvien asumisoikeusasuntotuotantoon

Asemakaavan muutoksella on nykyisen kerrostalotontin 45142/5 osasta muodostettu uusi tontti nro 45142/12. Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m², ja sille voidaan rakentaa esim. 26 keskikooltaan 60 as-m² suuruista asuntoa.

Jotta tontti 45142/12 voidaan saada käyttöön, tulee tontin 45142/5 pääosasta muodostaa uusi tontti 45142/13, ja solmia siitä uusi vuokrasopimus. Tässä yhteydessä suoritetaan tontin 45142/5 vuokralaiselle kolmanneksen osuus uuden tontin arvosta.

Esittelijän käsityksen mukaan tontti 45142/12 soveltuisi esim. asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen. S-Asunnot Oy on lähettänyt ./.

kaupungille muistion liitteenä nro 8 oleva esityksen, jossa mm. perustellaan ikääntyville suunnattujen asumisoikeusasuntojen rakennuttamista.

S-Asunnot Oy:n varsinaiset hakemukset kohdistuvat muilla alueille, mutta myös Myllypuron tontti soveltuisi hyvin esitetylle hankkeelle, koska viereisellä tontilla on ikääntyville tarkoitettu Itä-Helsingin lähimmäistyö Hely ry:n palvelutalo kattavine palveluineen.

Tontti 45142/12 olisi siis syytä esittää varattavaksi S-Asunnot Oy:lle ikääntyville tarkoitettujen asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten.

Samaa tonttia on hakenut Skanska Kodit Oy vapaarahoitteista vanhus-ten omistusasuntohanketta varten. Kaupunki ei ole varannut tontteja rakennusliikkeille kuin poikkeustapauksissa kuten kehittämisrakentamiseen. Tätä hakemusta esitetään hylättäväksi.

4.11 Myllypuron puukaupungin rakentaminen alkaa

Myllypuron puisen kaupunkikylän asemakaava on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 2.11.2007 jälkeen lainvoiman, joten alueen asuntorakentaminen voidaan aloittaa, kunhan alueen kunnallistekniikka on suunniteltu ja rakennettu.

Koko alueen asuntorakennusoikeus on 61 300 k-m². Asuntojen määrä on kaavan määräysten perusteella 408, joten keskimääräiseksi asuntokooksi tulee 120 as-m². Pääosa alueen tonteista voidaan nyt varata. Alueen länsiosan tontit on syytä varata myöhemmin, kun kunnallistekniikan rakentaminen on edennyt riittävästi, ja on saatu kokemuksia nyt varattavien tonttien toteutuksesta.

Myllypuron puinen kaupunkikylä on ”Kotimaisen puu- ja pientalorakentamisen kärkihakeprojektin 2007 – 2010” tärkeä osaprojekti, jolla on tarkoitus kehittää ja esitellä nykyaikaista puurakentamista. Asemakaavan määräysten mukaan talot on rakennettava käytännöllisesti katsoen kokonaan puusta.

4.11.1 Suurehko kohde laatukilpailulla omistusasuntotuotantoon hitas-ehdoin

Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon takaamiseksi ja puurakentamisen kehittämiseksi olisi alueen itäosan korttelien nro 45563, 45564, 45565 ja 45566 tontit syytä esittää varattavaksi tontinluovutuskilpailulla vaparahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-1-ehdoin. Alueen asuntorakennusoikeus on yhteensä 18 650 k-m², ja sille voidaan rakentaa 124 pientaloasuntoa. Kohde on riittävän suuri toistuvuuden ja sarjatuotannon tuomien etujen hyödyntämiseksi.

4.11.2 Seuraava kohde luovutettaisiin laatukilpailulla ilman hitas-ehtoja

Korttelin nro 45568 tontit nro 1 ja 10–13 voitaisiin myös luovuttaa laatukilpailulla puurakentamisen kehittämiseksi. Nämä tontit voitaisiin esittää varattavaksi tontinluovutuskilpailulla omistusasuntojen rakennuttamista varten ilman hitas-ehtoja, koska tällaisesta omalla tontilla olevasta vä-

hän kalliimmasta pientalotuotannosta lienee myös kysyntää. Kilpailuohjelmassa määritellään tonteille myyntihinta, ja tontit myydään korkealaatuisimmiksi arvioitujen luonnossuunnitelmien esittäjälle. Kohteen rakennusoikeus on 12 850 k-m² ja tonteille voidaan rakentaa yhteensä 85 pientaloasuntoa.

4.11.3 Yhteistilat AH-tontille 45567/1

Tontti nro 45567/1 on kaavassa merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH-1). Tontin rakennusoikeus on 800 k-m², josta 5 % eli 40 k-m² tulee rakentaa liiketilaksi. Tontille voidaan sijoittaa lisäksi väestösuojatiloja. Tämä yhteistilatontti on syytä varata korttelien 45563 – 45568 toteuttajille, eli tontinluovutuskilpailujen voittajille. Näiden tulee perustaa yhtiö rakennuttamaan ja hallitsemaan yhteistiloja. Tästä tulee määrätä tonttien varausehdoissa.

4.11.4 Kohteet kaupungin omaan vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon

Korttelin nro 45569 tontit nro 10–14 voitaisiin esittää varattavaksi asuntotuotantotoimikunnalle kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten. Julkisessa keskustelussa on pidetty tärkeänä myös vuokra-asuntojen rakennuttamista pientaloihin.

Kohteen rakennusoikeus on yhteensä 7 500 k-m² ja asuntoja on 49 kpl. Tonteilla 45569/10 ja 11 voisi olla asumisoikeustuotantoa. Näiden tonttien rakennusoikeus on 3 100 k-m² ja asuntojen määrä 20.

Tonteilla 45569/12–14 voisi olla vuokra-asuntoja. Näiden tonttien rakennusoikeus on 4 400 k-m² ja asuntojen määrä 29.

Att voisi järjestää kohteesta arkkitehtuurikilpailu tai ehkä paremminkin KVR-kilpailun, jossa kilpailuun osallistujat tarjoavat sekä suunnitelmat että niiden toteutuksen. Myös tässä kilpailussa tulisi painottaa puurakentamisen kehittämistä.

Tonttien varaaminen tältä alueelta valtion tukemaan asuntotuotantoon on perusteltua, koska valtion asuntorahasto on myöntänyt kaupungille avustusta alueen kunnallistekniikan rakentamiseen ehdollisena ennakopäätöksellä: 210 000 euroa vuodelle 2008 ja 680 000 euroa vuodelle 2009.

4.11.5 Omakotitontteja hartiapankkirakentamiseen

Korttelin nro 45568 tontit nro 2-9 sekä korttelin nro 45569 tontit nro 1-9 eli yhteensä 17 omakotitonttia olisi syytä esittää varattavaksi omatoimiseen rakennuttamiseen. Kortteleissa nro 45570, 45571, 45573 ja 45574 on lisäksi yhteensä 24 omakotitonttia, jotka on myös syytä esittää varattavaksi vapaarahoitteisten omistusasuntojen omatoimiseen rakennuttamiseen kiinteistölautakunnan erikseen päättämin ehdoin ja menettelytavoin.

Näiden 41 omakotitontin rakennusoikeudet vaihtelevat välillä 150 – 250 k-m². Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 6 800 k-m², joten asuntojen keskikoko on noin 133 as-m².

Tonteilla 45571/1 ja 2 sekä tonteilla 45574/4 ja 5 tulee rakennetusta kerrosalasta vähintään 40 % olla työtilaa. Näitä tontteja on ajateltu esim. taiteilijoiden asunto- ja ateljeetaloiksi.

4.11.6 Muut Myllypuron puukaupungin tontit varataan myöhemmin

Korttelien 45570–45574 muut tontit on syytä esittää varattavaksi myöhemmin mm. muissa kortteleissa järjestettävien kilpailujen kokemusten perusteella. Mikäli tontinluovutuskilpailuissa saadaan useita korkealatuksia ehdotuksia, voitaisiin niitä ehkä toteuttaa myös kortteleissa nro 45570–45574.

Kiinteistölautakunta on syytä oikeuttaa hyväksymään alueen kilpailuohjelmat, järjestämään kilpailut ja valitsemaan voittajat kohteiden toteuttajiksi. Kilpailuohjelmassa on syytä painottaa tavanomaisten kriteerien lisäksi puurakentamisen kehittämisteemoja.

Kiinteistölautakunta on myös syytä oikeuttaa päättämään omakotitonttien luovutustavasta eli myymisestä tai vuokraamisesta sekä edelleen oikeuttaa lautakuntaa järjestämään omakotitonttien mahdollinen haku, päättämään hakukriteereistä ja valitsemaan niiden perusteella tonttien vuokralaiset.

4.12 Vesalaan kolme hartiapankkitaloa

Vesalaan on tehty asemakaavan muutos, jossa entisestä yleisten rakennusten tontista on tehty yksi erillispientalojen korttelialue ja yksi asuinpientalojen korttelialue. Tonttien nro 47105/13 ja 14 asuntorakennusoikeus on yhteensä 576 k-m². Tonteille voidaan rakentaa kolme omakotitaloa, joiden kunkin asuntopinta-ala on 154 m². Tontit olisi perusteltua esittää varattavaksi omatoimiseen rakennuttamiseen, ja luovuttaa joko myymällä tai vuokraamalla. Kiinteistölautakunta olisi syytä oikeuttaa päättämään luovutusmuodosta sekä mahdollisista hakukriteereistä.

4.13 Kontulan Linnanpellon alueelta pientalotuotantoa

Kontulan Linnanpellon alueelle on laadittu asemakaavan muutos, jonka mukaan alueelle voidaan rakennuttaa 15 400 k-m² pientaloja ja pienkerrostaloja. Asuntojen määrä on kaavamääräyksissä rajattu enintään 124 asunnoksi, joista 25 on omakotitonteilla. Viime aikoina on haettu kohteita pientalojen tuottajamuotoiseen rakentamiseen ja myös vuokra-asuntoja haluttaisiin toteuttaa pientaloihin. On mm. esitetty, että valtio

tukisi vuokra-asuntojen rakennuttamista pientaloihin 10 000 euron asuntokohtaisella avustuksella.

4.13.1 Omatoimiseen rakennuttamiseen 25 taloa

Alueella on yhteensä 21 erillispientalojen tonttia eli korttelin nro 47233 tontit nro 2 - 10 ja 12 - 23. Neljälle tontille voidaan rakentaa kaksi asuntoa. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 3 380 k-m² ja niille voidaan siis rakentaa yhteensä 25 asuntoa. Asuntojen keskikoko on 135 k-m² ja noin 110 as-m². Kaikki nämä tontit voitaisiin esittää varattavaksi vapaa-rahoitteisten omistusasuntojen omatoimiseen rakennuttamiseen. Kiinteistölautakunta olisi syytä oikeuttaa päättämään luovutusmuodosta sekä mahdollisista hakukriteereistä.

4.13.2 Vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja pientaloihin

Korttelin nro 47232 tontit nro 1 ja 2 voitaisiin esittää varattavaksi asuntotuotantotoimikunnalle vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 5 280 k-m² ja asuntojen määrä kaavan määräämällä 95 as-m²:n keskikoolla 44 kpl.

Viereisen korttelin nro 47234 tontit nro 1 ja 2 voitaisiin esittää varattavaksi asuntotuotantotoimikunnalle asumisoikeusasuntojen rakennuttamista varten, koska Att:n tavoitteesta puuttuu paljon myös tätä hallintamuotoa. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 3 840 k-m² ja niille voidaan rakentaa yhteensä 32 asuntoa.

4.13.3 Linnapeltoon myös hitas-omistusasuntoja

Alueen eteläisin tontti 47233/11 voitaisiin esittää varattavaksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon hitas-1-ehdoin. Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m² ja sille voidaan rakennuttaa 23 asuntoa, kun keskikokovaatimus on 95 as-m². Tontti voitaisiin esittää varattavaksi esim. YH-Suomi Oy:lle, jonka kirje on muistion liitteenä nro 9.

4.13.4 Yhteiselle AH-tontille tarvitaan yhtiö

Linnapellon alueelle on kaavoitettu kaksi LPA-tonttia 47233/24 ja 47234/3, jotka palvelevat Att:lle varattavaksi esitettäviä asuntotontteja. Näiden osalta ei ole tarpeen tehdä erillisiä varauspäätöksiä.

AH-tontti (Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) nro 47233/1 lienee tarkoitettu palvelemaan koko aluetta. Tontin rakennusoikeus on 180 k-m², ja sille voidaan rakentaa asukkaita palvelevia kerho- ym. yhteistiloja. Tontin rakennus- ja käyttökustannukset on syytä jakaa alueen asuntotonttien kesken kerrosalojen suhteessa. Tonttien varauksensaajien tulee perustaa tonttia hallitsemaan yhtiö, jossa asuntotonttien halti-

jat ovat osakkaina. Tonttien varausehtoihin on syytä sisällyttää AH-tonttia koskevat ehdot.

4.14 Laajasalon keskustasta voidaan varata muutamia tontteja

Laajasalon keskustaan on laadittu asemakaavan muutosluonnos, jossa pääkohteena on uusi ostoskeskus. Samalla alueelle on suunniteltu muutamia uusia asuntotontteja kaupungin maalle. Vaikka kaava on vasta luonnosvaiheessa, pitää kaavoittaja tonttien varaamista jo nyt tärkeänä, jotta rakennuttajien talosuunnittelijat voisivat osallistua asemakaavan muutoksen viimeistelyyn.

4.14.1 Kortteliin nro 49029 monenlaista tuotantoa

Kortteli nro 49029 on miltei kokonaan kaupungin omistuksessa. Kortteli voidaan jakaa useiksi tonteiksi. Tällöin joudutaan tonttien vuokrasopimuksiin liittämään rasitteen luonteisia ehtoja mm. kulkuyhteyksistä ja autopaikkojen sijoittamisesta naapuritontille. Koska asemakaavan muutosluonnoksessa ei vielä tonttijakoa eikä numerointia, suunniteltuja tontteja on tässä esityksessä merkitty kirjaimilla.

4.14.2 Asuntoja työssä käyville nuorille

Korttelin nro 49029 itäreunassa olevassa lamellitalomassassa ei kaavaluonnoksessa ole 75 as-m²:n vähimmäiskeskikokomääräystä. Tämä korttelin osa siis soveltuisi erityisasuntojen rakennuttamiseen. Lamellitalon pohjoisosaan suunniteltu tontti A, jonka rakennusoikeus on 3 200 k-m², voitaisiin esittää varattavaksi Nuorisosäätiölle työssä käyville nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Jos asuntojen keskikoko olisi 60 k-m² eli 48 as-m², voitaisiin tälle tontille rakennuttaa 53 nuorisoasuntoa.

- ./.
- Hakijan kirje on muistion liitteenä nro 10. Näiden nuorisoasuntojen kuten myös muiden kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarve on mm. palvelualojen työvoiman saatavuuden kannalta suuri. Asunnottomuuden poistamista pohtineen ns. "Neljän viisaan työryhmä" edellytti 600 nuorisoasunnon rakennuttamista seuraavan neljän vuoden aikana muutoin toteutuvien hankkeiden lisäksi. Työryhmän mietinnön "Nimi ovesa" yhteenvedo on muistion liitteenä nro 16.
- ./.

4.14.3 Vaparaahoitteisia vuokra-asuntoja

Lamellitalon eteläosan suunniteltu tontti B, jonka rakennusoikeus on 6 300 k-m², voisi soveltua aiesopimuksen mukaisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Tontti sijaitsee lähellä palveluja ja liikenneyhteyksiä, joten se soveltuisi hyvin työssä käyvien asumiseen. Toisaalta alueella

asuu paljon ikääntyviä ihmisiä, joille pientalon hoitaminen käy raskaaksi, ja jotka ehkä haluaisivat myydä kiinteistönsä ja muuttaa asumaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntoon. Asuntoja kohteeseen tulisi 84, jos keskikoko olisi 60 as-m²:n. Tontti voitaisiin esittää varattavaksi VVO Rakennuttaja Oy:lle, joka on esityslista liitteenä nro 11 olevalla kirjeellä ilmoittanut olevansa halukas toteuttamaan nimenomaan vuokra-asuntoja Helsinkiin. Vuokra-asunnot olisivat valtion ja seudun kuntien aiesopimukseen mukaista tuotantoa.

4.14.4 Pienkerrostaloihin suuria hitas-asuntoja

Korttelissa nro 49029 on kaupungin maalla kolme rakennusoikeudeltaan 500 k-m² suuruista rakennusala. Näistä aloista voidaan muodostaa tontti C. Kullekin rakennusalueelle voitaisiin rakentaa esim. neljä 100 as-m²:n suuruista asuntoa. Kohteeseen tulisi siis yhteensä 12 asuntoa. Tämä suunniteltu tontti voitaisiin esittää varattavaksi omistusasuntotuotantoon hitas-2- ehdoin VVO Rakennuttaja Oy:lle.

4.14.5 Uusloftille jatkokokohde tai vuokra-asuntoja

Korttelin nro 49036 suunnitellun tontin nro 4 rakennusoikeus on 2 800 k-m², joten sille voitaisiin rakentaa 30 asuntoa 75 as-m² keskikokoilla. Kaavamääräysten mukaan kaikkiin asuntoihin tulee olla suora sisäänkäynti ulkoa kadulta, pihalta tai sivukäytävän kautta. Kerrosluvuksi kaava määrittelee ½k II. Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Toiseen kerrokseen ei pääse suoraan ulkoa, joten asunnoista tulee ainakin kaksikerroksisia ja siten melko suuria. Jos asuntojen keskikoko olisi 100 as-m², olisi asuntojen määrä 23.

Koska tontin 49036/4 asunnoista muodostuu suurehkoja ja kaksi - kolmekerroksisia, ne voisivat soveltua ns. Uusloft-tyyppiseen rakennuttamiseen. Asunnot siis rakennettaisiin raakatilaksi, ja asukkaat rakentaisivat asuntonsa valmiiksi. Arabianrannassa vastaavan kohteen asunnot merkittiin muutamassa minuutissa. Näissä hankkeissa on käytetty ns. ½-hitas menettelyä, jossa raakatilana olevien asuntojen hankintahinta määräytyy urakkakustannusten ja kaupungin hyväksymän rakennuttajakulukorvauksen mukaan. Aasukkaiden oman työn arvon ja asuntojen lopullisen hankintahinnan määrittely on niin vaikeaa, ettei asuntojen jälleluovutuksessa ole syytä käyttää hitas-menettelyä. Tällaisen ½hitas- kohteen vuokra määrätään korkeammaksi kuin varsinaisessa hitas-tuotannossa. Arabianrannassa ero on 28 %.

Sato-Rakennuttajat Oy on rakennuttanut Uusloft-asuntoja Arabianrannassa ja hankkinut menettelystä kokemusta, joten tämä kohde voitaisiin esittää varattavaksi samalle rakennuttajalle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen ½hitas-ehdoin. Sato-Rakennuttajat Oy:n kirje on muistion liitteenä nro 12.

Tontti 49036/4 ja sen suunnitellut määräykset voivat osoittautua sopimattomaksi edellä mainittuun tarkoitukseen. Tämä takia varaukseen on syytä sisällyttää vaihtoehdoksi vuokra-asuntojen rakennuttaminen. Tällöin asuntojen määrä olisi 60 as-m² keskikoolla 30. Asemakaavaa joudutaan muokkaamaan, kun tiedetään hankkeen sisältö.

4.14.6 Hitas-omistusasuntoja entiselle päiväkotitontille

Laajasalon keskustan asemakaavan muutosehdotuksessa on päiväkotitontti 49027/1 merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi. Päiväkoti tullaan purkamaan homevaurioiden takia. Tontin rakennusoikeus on 3 000 k-m² ja kaavassa on asuntojen keskikooksi merkitty vähintään 75 as-m². Tontille voidaan siis rakentaa enintään 32 asuntoa. Tontti voitaisiin esittää varattavaksi Sato-Rakennuttajat Oy:lle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten hitas-1-ehdoin. Yhteistyössä edellä olevan Uusloft-hankkeen kanssa olisi ehkä mahdollista saada urakkakilpailussa etua toteutuskoon kasvaessa, mikä perustelee saman rakennuttajan käyttämistä.

4.15 Vuosaaren Meri-Rastilasta pieni tontti hitas-tuotantoon

Rastilassa on saanut 26.10.2007 lainvoiman asemakaavan muutos, jossa on muodostettu rakennusoikeudeltaan 915 k-m² suuruinen rivitalotontti nro 54230/4. Tontille voi rakentaa 9 asuntoa. Tonttia voitaisiin käyttää esim. hitas-omistusasuntojen rakennuttamiseen. Esittelijän mielestä tontti voitaisiin esittää varattavaksi hitas-2-ehdoin vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten YH-Suomi Oy:lle.

5. Yhteenveto varausehdotuksesta

Seuraavassa taulukossa nro 3 esitellään varausesitys rakennuttajittain ja rahoitus- ja hallintomuodoittain.

5.1 Rinnekotisäätiölle esitetyt tontit on laskettu mukaan

Kiinteistölautakunta esitti 4.12.2007 kaupunginhallitukselle, että Rinnekotisäätiölle varattaisiin kolme yleisten rakennusten tonttia kehitysvammaisten autetun asumisen yksiköille. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 3 513 k-m². Tonteille tulee asunnot 54 kehitysvammaiselle, mikä merkitsee 65 k-m² ja noin 52 as-m² asukasta kohti. Tämä vastaa erityisasumisen asuntojen keskikokoa, joten tontit on merkitty seuraavaan taulukkoon 54 asuntona. Vaikka kysymys on yleisten rakennusten tonteista ja osin sosiaalipalvelusta, lienee myös nämä kohteet syytä tässä lukea asuntotonttien varauksiin taulukossa nro 3.

Taulukko 3 Asuntotonttien varausesitys rakennuttajittain

	Rahoitus- ja hallintamuoto					
Rakennuttaja	AV	AVH	AAO	OOH	OO	YHT
Asuntotuotantotoimikunta	350		109	58		517
Tarjouskilpailut		117		104	273	494
Tontinluovutuskilpailut				235	85	320
Omatoiminen rakennuttaminen					114	114
VVO Rakennuttaja Oy		84		12		96
Sato-Rakennuttajat Oy				32	23	55
Rinnekotisäätiö	54					54
Nuorisosäätiö	53					53
Alkuasunnot Oy	45					45
Asunto Oy Käpylän Panuntie				36		36
YH-Suomi Oy				32		32
S-Asunnot Oy			26			26
Vaahterämäki ry			22			22
Asuntosäätiö				21		21
YIT Rakennus Oy					14	14
Yhteensä	502	201	157	530	509	1899

./.

*) Taulukossa käytetyt hallinta- ja rahoitusmuotojen lyhenteet on selvitetty muistion liitteessä nro 17.

Nyt siis esitetään tehtäväksi 1 899 asuntoa koskevat tontinvaraukset. Määrä on pieni verrattuna vuoden 2007 kesä- ja syyskuussa varattuihin noin 2 550 asuntoon ja asunto-ohjelma 2004 – 2008:n 2 600 asunnon tavoitteeseen ja varsinkin MA-ohjelman 3 600 asunnon tavoitteeseen.

Tänä vuonna on tarkoitus tehdä lisää tontinvarauksia mm. Jätkäsaaren ja Kalasataman aloituskortteleista. Seuraavan varauskierroksen jälkeen päästäneen melko lähelle vuotuista tavoitetta.

5.2 Kaupungin osuus jää melko vähäiseksi

Kaupungin maalla tapahtuvasta asuntotuotannosta 42 % pitäisi olla kaupungin omaa tuotantoa. Nyt jäädään noin 517 asuntoon eli 27 %:iin. Koko tuotannosta 21 % pitäisi olla kaupungin vuokra-asuntotuotantoa. Nyt sitä on 350 asunnon kohteet eli 18 %. Myöhemmin tulee lisätä varauksia kaupungin omaan asuntotuotantoon.

5.3 Kilpailuihin varataan runsaasti kohteita

Tarjouskilpailuilla eli myymällä tontit eniten tarjoaville on tarkoitus luovuttaa noin 500 asuntoa vastaavat kohteet. Tontinluovutuskilpailuilla eli laatukilpailuilla on tarkoitus luovuttaa 320 asunnon kohteet.

5.4 Omatoiminen rakennuttaminen painottuu näissä varausesityksissä

Tällä kertaa varausesityksissä painottuu erityisesti omatoiminen rakennuttaminen.

Käpylästä esitetään varattavaksi kahta kerrostalotonttia asukkaiden omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen.

Suutarilasta esitetään varattavaksi 14 omakotitalon kohdetta, jossa talot rakennetaan sovittuun valmiusvaiheeseen, josta asukas rakentaa talon valmiiksi.

Myllypurosta, Kontulasta ja muilta alueilta esitetään varattavaksi yhteensä 71 omakotitalotonttia hartiapankkirakentamiseen. Alppikylästä esitetään varattavaksi 43 kaupunkipientalon tontti omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen.

Laajasalosta esitetään varattavaksi 20 - 30 asunnon jatkokohde ns. Uusloft-projektille, jossa rakennuttaja tuottaa korkeaa raakatilaa, ja asukkaat suunnittelivat asuntonsa mieleisikseen sekä rakennuttavat ne omatoimisesti valmiiksi.

5.5 Pientalotuotantoa kolmannes kaikista varauksista

Pientalotuotantoon eli omakotitalojen ja rivitalojen rakentamiseen esitetään yhteensä yli 600 asuntoa vastaavat tontit eli kolmannes kaikista varauksista. Mukana luvussa ovat kaupunkipientalotontit, omakotitontit, rivitalotontit sekä tontit, joille voidaan rakentaa useita omakotitaloja tai kaupunkipientaloja.

6. Tonttien lisävaraustarve

Kun otetaan huomioon varausesitykset ja MA-ohjelman määrä- ja rakennetavoitteet, päädytään seuraaviin taulukkoihin nro 4 ja 5, jotka mm. osoittavat kuinka paljon tontinvarauksia olisi tarpeen tehdä myöhemmin yhden vuoden aikana alkavaa asuntotuotanto varten.

6.1 Lisävaraustarve asuntolina verrattuna yhden vuoden tavoitteeseen

Taulukoissa nro 4 on lähtökohtana MA-ohjelman tavoitteet eli 3 600 asunnon rakennuttaminen kaupungin maalle sekä sen jakaantuminen prosenttisuhteessa 23/25/25/26 sekä asuntolina suhteessa 820/920/920/940.

Taulukko 4 Asuntotuotannon lisätarve hallintamuodoittain asuntolina

Hallintamuo- to	Tavoite asuntoja	Tavoite %	Esitys asuntoja	Esitys %	Lisätarve asuntoja	Lisätarve %
AV	820	23	502	26	318	19
AVH	920	25	201	10	719	42
OOH, AAO	920	25	687	36	233	14
OO, OV	940	26	509	29	431	25
YHTEENSÄ	3600	100	1899	100	1701	100

Verrattuna 3 600 asunnon vuotuisen tuotantotavoitteeseen päästään tässä esityksessä 1 899 asuntoon eli noin 53 %:iin tavoitteesta. Ara-vuokra-asuntotuotannossa päästään 61 %:iin, aiesopimuksen mukaisessa vuokra-asuntotuotannossa päästään 22 %:iin, hitas- ja asumisoikeusasuntotuotannossa päästään 75 % tavoitteesta ja ilman hitas-ehtoja toteutettavassa omistusasunnoissa 54 %:iin määrällisistä tavoitteista.

Varausesityksen jakauma on melko lähellä tavoitetta. Aiesopimuksen mukaisessa vuokra-asuntotuotannossa jäädään tavoitteesta 15 %, mikä on luonnollista, koska tämä luokka on aivan uusi. Hitas- ja asumisoikeusasuntotuotannossa ylitetään tavoite 11 %. Ara-vuokra-asuntotuotannossa ylitetään tavoite 3 %. Vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa ylitetään tavoite 3 %. Lisätarve suhteessa MA-ohjelman yhden vuoden 3 600 asunnon tuotantotavoitteeseen on 1 701 asuntoa.

6.2 Lisävaraustarve kerrosalana verrattuna yhden vuoden tavoitteeseen

Edellä olevassa taulukossa nro 4 tavoitteet ja varausesitys on esitetty asuntojen lukumäärinä. Todellinen asuntojen määrä tulee poikkeamaan jonkin verran nyt arvioidusta. Asuntojen keskikoko on eri kohteissa hyvin erilainen ja vaihtelee 40 k-m²:stä 250 k-m²:iin. Paremman kuvan tavoitteiden saavuttamisesta saa, kun tarkastellaan tavoitteita ja varausesitystä kerrosneliöinä, jotka pysyvät suunnittelussa ennallaan ja ovat riippumattomia asuntojen koosta.

Seuraavassa taulukossa nro 5 on tavoitteena oleva 3 600 asuntoa laskettu 100 k-m² keskikooilla 360 000 kerrosneliöksi. Tavoitteet on jaettu samassa prosenttisuhteessa kuin asunnotkin.

Taulukko 5 Asuntotuotannon lisätarve hallintamuodoittain asuntoina

Hallintamuo- to	Tavoite k-m ²	Tavoite %	Esitys k-m ²	Esitys %	Lisätarve k-m ²	Lisätarve %
AV	82 000	23	39 943	20	42 057	26
AVH	92 000	25	15 100	8	76 900	47
OOH, AAO	92 000	25	75 895	39	16 105	10
OO, OV	94 000	26	65 969	33	28 031	17
YHTEENSÄ	360 000	100	196 907	100	163 093	100

Tämän taulukon mukaan tavoitteesta saavutetaan hieman suurempi osuus kuin edellä – tässä 55 % tavoitteesta. Ara-vuokra-asuntotuotannossa päästään 49 %:iin, aiesopimuksen mukaisessa vuokra-asuntotuotannossa 16 %:iin, hitas- ja asumisoikeusasuntotuotannossa 82 % ja ilman hitas-ehtoja toteutettavissa omistusasunnoissa 70 %:iin tavoitteesta, kun laskentaperusteena käytetään kerrosaloja eikä asuntoja.

Asuntojen keskikoossa olevat erot tulevat esille vuokra-asunnoissa, jossa asunnoissa laskettuna osuus on 26 %, mutta kerrosalassa laskettuna 20 %. Ilman hitas-ehtoja toteutettavassa omistusasuntotuotannossa asuntoina osuus on 29 % ja kerrosalasta 33 %. Omistusasuntotuotannossa on paljon suuria asuntoja kuten omakotitaloja.

6.3 Aiemmin tehdyt varaukset auttavat tavoitteiden saavuttamisessa

Vuoden 2008 alussa oli voimassa melko paljon aiemmin tehtyjä varauksia asuntotonteilla, joita ei ole vielä voitu alkaa rakentaa.

- ./.
- Muistion liitteenä nro 13 on taulukko aloittamattomista tontinvarauksista rakennuttajittain asuntoina. Varauksia on yhteensä 7 263 asuntoa vastaavasti. Varausten kokonaisjakauma vastaa melko hyvin tavoitteita. Tosin Att:lle on varauksia tavoitetta vähemmän. Vajausta on erityisesti vuokra-asuntokohteissa. Omistusasuntotuotantoon ilman hitas-ehtoja on tavoitetta enemmän varauksia, mutta tämä ylitys on asunto-ohjelman 2004 – 2008 periaatteiden mukaista.
- ./.
- Muistion liitteenä nro 14 on taulukko, johon on yhdistetty voimassa olevat ja nyt esitettävät varaukset rakennuttajittain asuntoina. Käytettävissä on yhteensä 9 162 asuntoa vastaavat tontit. Varausten jakauma on hyvin samanlainen kuin taulukossa nro 13. Ainoastaan Att:n vuokratuotannon osuus hieman kasvaa.

Laskennallisesti nämä 9 162 asuntoa riittäisivät kahden ja puolen vuoden tuotantoon, kun tavoitteena on MA-ohjelman 3 600 asunnon vuosi-tuotanto. On kuitenkin syytä huomata, että kaikki tontit eivät ole vielä rakennuskelpoisia, ja viimeisiä varattuja tontteja päästään rakentamaan vasta vuonna 2012.

Seuraavassa taulukossa nro 6 on verrattu käytettävissä olevia varattuja ja varattavaksi esitettäviä tontteja asuntoina kolmen vuoden tuotantotavoitteeseen, kun edellä varausesitystä verrattiin yhden vuoden tuotantotavoitteeseen.

Taulukko 6 Asuntotuotannon kolmen vuoden lisätarve hallintamuodoittain asuntoina

Hallintamuoto	Tavoite asuntoja	Tavoite %	Esitys + vara- ukset asuntoja	Esitys + va- raukset %	Lisätarve asuntoja	Lisätarve %
AV	2460	23	2277	25	183	7
AVH	2760	25	201	2	2559	93
OOH, AAO	2760	25	3372	37	- 612	-
OO, OV	2820	26	3312	36	- 492	-
YHTEENSÄ	10800	100	9162	100	2742	100

Kun tarkastellaan voimassa olevia varauksia ja varausesitystä yhteen-sä verrattuna kolmen vuoden tuotantotavoitteeseen, voidaan todeta et-tä tavoitteesta jää puuttumaan vain 1 638 asuntoa. Hitas- ja asumisoi-keusasuntotuotannossa ylitetään tavoite 612 asunnolla ja vapaarahoit-teinen omistus- ja vuokra-asuntotuotanto 492 asunnolla, mikä näkyy miinusmerkkisenä lukuna lisätarvesarakkeessa. Vielä voimassa olevan asunto-ohjelman 2004 – 2008 päätöksien mukaan omistusasuntotuo-tannossa voidaan tavoitteet ylittää alueellisista ym. syistä. Aiemmissa varauksissa tällaisia ylityksiä oli melko paljon, ja samaa menettelyä jouduttaneen jatkamaan mm. alueellisista syistä.

ARA-vuokra-asuntotuotannosta puuttuu vain 183 asuntoa. Aiesopimuk-sen mukaisesta vuokra-asuntotuotannosta puuttuu 2 559 asuntoa. Bruttolisätarve kolmen seuraavan vuoden tuotannolle on 2 742 asuntoa vastaavat tontit. Tähän lienee mahdollista päästä tonttien varausten -vaikkakaan ei tuotannon osalta.

6.4 Lähivuosina on tulossa uusia suuria kohteita

Kun kappalevarasatamat vuoden 2008 lopussa siirtyvät Vuosaareen, saadaan vähitellen Jätkäsaaren ja Kalasataman alueet asuntotuotan-toon. Näitä alueilta voidaan ensimmäiset varaukset tehdä vuonna 2008 – ehkä jo vuoden puolella välissä.

Myöhemmin saadaan käyttöön Laajasalon Kruunuvuoren, Hakunin-maan Kuninkaantammen ja Malminkartanon Honkasuon alueet. Lisäksi

saadaan käyttöön Keski- ja Pohjois-Pasilan alueet, jotka ovat kuitenkin pääosin valtion omistuksessa. Myös Lauttasaarella, Kontulassa ja Myllypurossa on vireillä asemakaavan muutoksia, joiden mukaisia tontteja voidaan mahdollisesti jo seuraavalla kierroksella esittää varattavaksi.

7. Varausehdot

7.1 Asuntojen keskikoko

MA-ohjelman mukaan perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala uustuotannossa. Vuokra-asuntotuotannossa ei vähimmäiskeskikokomääräyksiä tontinluovutusehdoissa käytetä.

Asemakaavoissa kuitenkin on vähimmäiskeskikokomääräyksiä myös joissain vuokra-asunnoiksi esitettävillä tonteilla. Näissä tapauksissa joudutaan asemaakaavoja muuttamaan, ellei selvitä poikkeamismenettelyllä.

Keskipinta-alaa ohjataan ensisijaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Keskipinta-alatavoitteen toteutuminen lasketaan yksittäistä kohdetta laajemmalla, toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti rajatulta alueelta.

Jotta alueittain päästään vaadittuun vähimmäiskeskikokoon, varausesitykseen on kirjattu kohteittain asuntojen enimmäismäärät. Ne perustuvat useimmissa omistus- ja asumisoikeuskohteissa vähintään 75 as-m²:n keskikokoon. Vuokra-asuntokohteissa ja joissain asumisoikeusasuntokohteissa asuntojen määrät on laskettu 60 as-m²:n keskikokoon mukaan ellei asemakaavassa ole muuta määrättyä.

Useisiin pientalokohteisiin vähimmäiskeskipinta-alavaatimusta olisi tarpeetonta esittää, koska asunnoista joka tapauksessa asemakaavan määräysten mukaan tulee selvästi suurempia kuin 75 as-m²; jopa 120 – 130 as-m².

Suunnittelujoustopotakia lienee syytä sallia esim. enintään 5 % ylitysmahdollisuus asuntojen enimmäismääriin. Jos asuntojen enimmäismäärä on laskettu 80 as-m²:n mukaan, sallisi lievennys 76 as-m² keskikoon.

Tekstissä ja taulukoissa on erityisasumisessa käytetty 60 k-m² eli 48 as-m² keskikokoa. Käytännössä erityisasuntojen kuten opiskelija- ja nuorisoasuntojen keskikoko on usein ollut tätäkin pienempi - usein vain 25 – 30 as-m².

7.2 Hitas-ehdot

Vapaarahoitteiseen Hitas-säänneltyyn omistusasuntotuotantoon varattavilla tonteilla noudatettaviksi esitettävät hitas- ehdot ovat esityslistan liitteenä nro 3. Hitas-1-ehdojen mukaan kaupunki tulee asunto-osakeyhtiöön osakkaaksi. Hitas-2-ehdoissa yhtiöjärjestyksen hitas-ehdojen pysyvyys varmistetaan tonttien vuokrasopimukseen kirjattavilla riittävän suurilla sopimussakoilla.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattavilla vuokratonteilla noudatetaan kaupunginvaltuuston yleispäätöksen 25.1.1978 (asia nro 18) mukaan myös hitas-ehdoja, mikäli tontteja hallitsemaan perustetaan yhtiö. Kaupunki ei mene näihin yhtiöihin osakkaaksi. Hitas-ehdojen noudattaminen merkitsee näillä tonteille suunnitelmien ja hankintahintojen käsittelyä hitas-menettelyn mukaisesti. Osakkeiden jälleenluovutuksen osalta hitas-menettely tulee näillä tonteilla kyseeseen vain, mikäli tonteille perustetaan asunto-osakeyhtiöt tai kiinteistöyhtiö muutetaan asunto-osakeyhtiöksi sekä osakkeita aletaan myydä edelleen.

7.3 Alueelliset erityisehdot

Projektialueilla on käytetty alueellisia erityisehtoja. Muillakin alueilla tulee noudattaa alueellisia rakennustapaohjeita, mikäli sellainen on laadittu. Lisäksi varauksien saajien tulee olla suunnittelussa yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyöryhmien kanssa. Tätä menettelyä on jo noudatettu aluerakennusprojekteissa ja hitas-tuotannossa, mutta nyt se ulotetaan koskemaan kaikkia varauksia.

Jätkäsaaren alueelle on tarkoitus ottaa käyttöön alueellinen jätteiden putkikuljetusjärjestelmä, joten tähän varautumisesta on tarpeen sisällyttää ehto Saukonpaaden varauksiin. Ehto toteutuu, jos alueelle päätetään rakentaa kyseinen järjestelmä ja Saukonpaaden alue sisällytetään järjestelmän piiriin.

7.4 Toimintaohje asuntotonttien rakennuttajille

Esityslistan liitteenä nro 2 on ohjeet kaupungin asuntotonttien rakennuttajille kaivettavista ja louhittavista massoista ja kaadettavista puista. Kaikkien varauksen saajien tulisi noudattaa näitä ohjeita.

7.5 Velvollisuus toteuttaa erityisasumisen hankkeita

7.5.1 Sosiaaliviraston tarpeet

Sosiaalivirasto on jo pitkään sijoittanut kaupungin omia sekä kaupungin yhteistyökumppaneiden palveluhankkeita sekä erityisasumisen yksiköitä kaupungin luovuttamille kerrostalotonteille. Tällaisia palveluja ovat esim. korttelipäiväkodit, perhepäivähoidon tilat, lasten suojelun perhe-

ryhmäkodit jne. Erityisasumisen yksiköitä ovat olleet esim. liikunta- ja kehitysvammaisten autetun asumisen yksiköt.

./.

Sosiaalivirasto on lähettänyt kiinteistövirastoon muistion liitteenä nro 15 olevan sosiaalijohtajan päätöksen liitteen, jossa mm. kerrotaan, että Sofianlehdon ja Killinmäen kehitysvammaisten hoitolaitoksia ei peruskorjata, vaan ne vähitellen korvataan muun asutuksen sekaan rakennetuilla kodinomaisilla autetun asumisen yksiköillä. Pientaloalueilla nämä yksiköt olisivat omilla tonteilla ja kerrostaloalueilla kerrostalojen pohjakerroksissa ja osin toisessa kerroksessa. Kokonaisuudessaan tämä kehittämishanke edellyttää ainakin 26 pienryhmäkodin (yhteensä 344 paikkaa) perustamista vuosina 2008 – 2015. Kukin ryhmäkoti vaatii noin 700 m² huoneistoalaa eli noin 860 k-m². Yhteensä tälle hankkeelle tarvitaan siis noin 22 500 k-m² asuntokerrosalaa, mikä vastaa noin 240 tavallista asuntoa. On syytä huomata, että tämä kehitysvammaisten asumisen kehittämisprojekti on vain yksi osa tällaisista tarpeista.

7.5.2 Asunnottomuuden vähentäminen

./.

Asunnottomuuden vähentämistä ja poistamista pohtinut ”Neljän viisaan ryhmä” esittää raportissaan ”Nimi ovesa” Helsinkiin sijoitettavaksi seuraavien neljän vuoden aikana 1 600 tuettua asuntoa vaikeimmassa tilanteessa oleville asunnottomille. Muistion liitteenä nro 16 on yhteenveto työryhmän ehdotuksista.

Osa näistä asunnottomille tarkoitetuista yksiköistä voitaneen sijoittaa omille tonteilleen, mutta osa jouduttaneen sijoittamaan kaupungin luovuttamille kerrostalotonteille muun asumisen joukkoon. Työryhmän työtä jatkaa ns. ”Ahkerien työryhmä”, jota johtaa apulaiskaupunginjohtaja Kokkonen. Työryhmä tekee konkreettisia ehdotuksia mm. asunnottomille tarkoitettujen asuntojen sijoittamisesta.

7.5.3 Optio erityisasumisen tiloista

Asunto-ohjelmassa 2004 – 2008 todettiin aiheesta seuraavaa:

”Osoitettaessa kaupungin maalta tontteja yleishyödyllisille yhteisöille ARA-vuokratuotantoon luovutukseen voidaan sisällyttää ehto, jonka mukaan tontille rakennettavaan ARA-vuokrataloon voidaan sijoittaa kaupungin tai muun yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen, mikäli tällaiselle on alueella tarvetta. Osuuksista päätetään hankekohtaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 %.”

Att on sijoittanut useita edellä kuvattuja yksiköitä kaupungin vuokra-asuntotuotantoon. Vuokra-asuntotuotannon lisäksi tällaisia yksiköitä voitaisiin ehkä sijoittaa myös asumisoikeusasuntotuotantoon sekä hitas-omistusasuntotuotantoon. Tuolloin yksikkö sijoitettaisiin asuntoon,

jonka hallintaa oikeuttavat osakkeet kaupunki ostaa. Näistä hankkeista lienee syytä neuvotella erikseen kunkin hitas-hankkeen toteuttajan kanssa.

Koska tässä vaiheessa ei vielä tiedetä mille alueille ja mihin hankkeisiin näitä yksiköitä on tarpeen ja mahdollista sijoittaa, varausehtoihin on syytä optio, jonka mukaan kaupunki voi tarvittaessa sijoittaa omia tai yhteistyökumppaniensa erityisasumisen yksiköitä vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille.

8. Vain yksi hakemus ei johda tontin varaukseen

Esityslistan liitteenä nro 4 on Skanska Kodit Oy:n Myllypuron tonttia nro 45142/12 koskeva hakemus. Päätösehdotuksessa esitetään, että hakemus ei anna aihetta toimenpiteisiin eli se hylättäisiin.

Muut kaupungille lähetetyt hakemukset kohdistuvat alueisiin, joilta ei vielä esitetä tontteja varattavaksi kuten Jätkäsaaren ja Kalasataman asuntotuotannon aloituskortteleihin. Nämä hakemukset käsitellään, kun kyseisten alueiden varauspäätökset tehdään.

9. Kiinteistölautakunnalle oikeus vähäisiin tarkennuksiin

Kiinteistölautakunta olisi syytä oikeuttaa päättämään tonttien varausehtojen vähäisistä tarkennuksista, mahdollisesti tarvittavista lisäehdoista sekä jatkamaan tarvittaessa varausaikoja. Viimeksi mainittu oikeus lautakunnalla jo on kaupunginhallituksen 12.2.2007 (§ 186) tekemän päätöksen mukaan eli lautakunnalla on oikeus jatkaa kaupunginhallituksen päättämiä varauksia enintään yhdellä vuodella silloin, kun jatkotarpeelle on perusteltu syy, joka ei johdu varauksensaajasta itsestään.

10. Liitteet

Liite 1	Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntien kirje tontin varaamisesta Käpylästä
Liite 2	Nuorisoasuntosäätiö ry:n ja Alkuasunnot Oy:n hakemus
Liite 3	Vaahterämäki ry:n hakemus tontin varaamisesta Malmilta
Liite 4	YIT Rakennus Oy:n konsepti pientalojen rakentamisesta vaiheittain
Liite 5	YIT Rakennus Oy:n kirje tonttien varaamisesta Suutarilasta
Liite 6	Tutkimussuunnitelma Suutarilan Lampputien hankkeesta
Liite 7	Luonnos Alppikylän tontin nro 41302/2 toteutuksesta
Liite 8	S-Asunnot Oy:n esitys ikääntyville tarkoitettujen asumisoi- keusasuntojen tarpeesta
Liite 9	YH-Suomi Oy:n tonttihakemus
Liite 10	Nuorisosäätiön tonttihakemus
Liite 11	VVO Rakennuttaja Oy:n tonttihakemus
Liite 12	Sato-Rakennuttajat Oy:n hakemus
Liite 13	Asuntotonttien aloittamattoman varaukset rakennuttajittain 1.1.2008
Liite 14	Asuntotonttien aloittamattoman varaukset rakennuttajittain 1.1.2008 sekä varausehdotus
Liite 15	Sosiaalihoitajan päätösluettelon liite kehitysvammaisten autetusta asumisesta
Liite 16	Yhteenveto raportista ”Nimi ovesa”
Liite 17	Taulukoissa käytetyt rahoitus- ja hallintamuotojen lyhenteet
Liite 18	Kartat varattavista tonteista

Virastopäällikkö M Nordqvist
Kiinteistövirasto/H:gin kaupunki

Tiedoksi
Tuomas Hiveläille

Helsinki

8.11.2007

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 11.11.2007

VIITE: Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie-yhtiön tonttihakemus
kaavoitettavasta Käpylän Panuntien ja Osmontien kulmasta (25878/1)

2008-50/541

ASIA: Viittaamme tontinvaraushakemukseemme (Seniorien asunnonhankinnan tuki ry ja
helsinkiläiset rintamaveteraanit) ja kerromme perustietoja hankkeesta:

Tontinvuokraaja:

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie, yt 2155252-5
Postiosoite: PL 37, 00251 Helsinki
Käyntiosoite: c/o Karoplan Oy, ark P Terävä
Palokärjentie 2, 02660 Espoo

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie, yt 2155252-5

Hallitus: Puheenjohtaja, OTL Jukka Remes
Seniorien asunnonhankinnan tuki ry:n puheenjohtaja
Jäsen, pääjohtaja Ylermi Runko
Rintamaveteraaniliitto ry:n Helsingin piirin puheenjohtaja
Jäsen, toim.siht. Anna Pantsar
Seniorien asunnonhankinnan tuki ry:n sihteeri

Toteuttamisorganisaatio:

Rakennuttaja:

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie

Pääsuunnittelija:

Ark Pekka Terävä ja
myöhemmin valittava suunnittelutoimisto

Rakennuttaminen:

Valittava rakennuttajakonsulttiyhtiö

Rakentaminen:

Ilmeisesti "Viitosten" mallilla

Rahoitus:

Suomen Hypoteekkiyhdistys, HYPO-pankki
Pankinjohtaja J Lehtinen
Yrjönkatu 9A, 00100 Helsinki

Toimeksi saaneena:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anna Pantsar

Asunto-osakeyhtiön hallituksen sihteeri/jäsen

YHTEYSHENKILO

ARK Pekka Terävä
Palokärjentie 2, 02660 Espoo
puh 050-3311500

YTJ Perustamisilmoituksen saapumistodistus

Tuotanto Y-tunnus 2155252-5 Asunto Oy Helsingin
Kirjausnumero 2007/375598 Käpylän Panuntie
Saapumispäivä 08.11.2007 PL 37

00251 HELSINKI

Yritys hakeutuu seuraaviin rekistereihin

Veroh

Kaupparekisteri

PRH

Ilmoituksen tiedot

Perustettavan yrityksen tietoja ei ole vielä rekisteröity

Toiminimi

Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie

Yritysmuoto

Asunto-osakeyhtiö

Kunta

HELSINKI

Osoite- ja yhteystiedot

Perustettaessa ilmoitetut osoite- ja yhteystiedot

Postiosoite

PL 37

00251 HELSINKI

Käyntiosoite

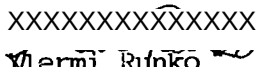
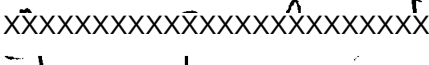
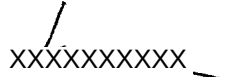
c/o Karoplan Oy

Palokärjentie 2

02660 ESPOO

Verohallinto / Patentti- ja rekisterihallitus

Suomeksi Svenska

TOIMINIMI		
Asunto Oy Helsingin Käpylän Panuntie		
PERUSTAMISSOPIMUKSEN PÄIVÄMÄÄRÄ		
22.10.2007		
OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET		
Osakepääoman määrä	Osakkeiden lukumäärä	Osakkeen nimellisarvo (jos on)
9.000,00 euroa	kpl 3000	3,00 euroa
Muuta osakkeisiin liittyvää ilmoitettavaa (täytä tarvittaessa, ks. ohje)		
HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VAKUUTUS		
Allekirjoittaneet yhtiön hallituksen kaikki jäsenet ja toimitusjohtaja vakuuttavat, että perustamisessa on noudatettu osakeyhtiölain säännöksiä.		
Päiväys Helsinki 31.10.2007		
Hallituksen kaikkien jäsenten sekä toimitusjohtajan allekirjoitukset nimenselvennyksin		
 XXXXXXXXXXXX Jukka Remes	 XXXXXXXXXXXX Mervi Runko	 XXXXXXXXXXXX Anna Pansari
TILINTARKASTAJAN TODISTUS OSAKKEIDEN MAKSAMISESTA		
Allekirjoittaneet yhtiön tilintarkastajat todistavat, että osakeyhtiölain säännöksiä osakkeiden maksamisesta on noudatettu.		
Päiväys Helsinki 31.10.2007		
Tilintarkastajien allekirjoitukset nimenselvennyksin		
 XXXXXXXXXX Leena Kirveslahti		

NUORISOASUNTOLIITTO RY
ALKUASUNNOT OY

Takaniitynkuja 11
00780 Helsinki
p. 09-774 5366

Helsinki
4.10.2007

2007-1907/541

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta

HAKEMUS TONTTIEN VARAAMISEKSI NUORISOASUNTOTUOTANTOON

Nuorisoasuntoliitto ry on toteuttanut yhtiönsä Alkuasunnot Oy:n kautta *Tuhat kotia – tuhat mahdollisuutta* –asuntotuotantokampanjaa pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Tavoitteena on ollut käynnistää viisi-vuotiskaudella 2002 – 2006 tuhannen uuden nuorisoasunnon rakentaminen alueelle. Tätä varten teimme yhteistyösopimuksen rakennuttajakonsultoinnista VVO Rakennuttaja Oy:n kanssa ja nyttemmin myös YH Suomi Oy:n kanssa. Kokonaistavoitteesta runsas 300 asuntoa pyrittiin toteuttamaan Helsinkiin. Projektiin liittyen valmistui 72 asuntoa Konaan Lehtovuorenkadulle vuonna 2004. Lisäksi on valmistunut 16 asuntoa Malmille Liuskepolulle ja 12 asuntoa Pukinmäkeen Murattitielle vuonna 2006. Parhaillaan on 9 asuntoa rakenteilla Torpparinmäentielle. Olemme käyttäneet kaikki kaupungin meille osoittamat tonttivaraukset.

TKi

Nuorisoasuntoliitto / Alkuasunnot Oy osallistuu *Tuhat kotia – tuhat mahdollisuutta* –asuntotuotannollaan pääkaupunkiseudun kuntien ja valtion välisen asunnottomuuden torjuntaohjelman toteuttamiseen. Liitto järjestää taloissamme rajoitetusti asumisen tukitoimintaa sitä tarvitseville elämäntilanteensa parantamiseen motivoituneille nuorille. Tavanomaiseen vuokrataloisännöinnin lisäksi edistämme asukkaita aktivoivaa toimintakulttuuria. Helsingissä nämä toiminnot järjestää liiton paikallisyhdistys Nuoret asijat Stadissa ry.

Tavoitteidemme toteuttamiseksi pyydämme jälleen, että kiinteistölautakunta huomioisi yhteisömme myös tulevaisuudessa tehdessään päätöksiä tonttien varaamisesta. Valtion tukeman asuntotuotannon edellytys on kustannustason pysyminen ARA:n asettamissa rajoissa. Meillä on ollut vaikeuksia saada kustannuksia näihin hintarajoihin kohteissa, joita olemme suunnitelleet pienille tonteille. Siksi on tärkeää, että kaupunki voisi osoittaa meille suurempia 50-70 pienasunnon rakentamisen mahdollistavia rakennuspaikkoja. Helsingin kaupungin tuki tonttitarpeidemme helpottamiseksi on erityisen tärkeä edellytys tavoitteidemme saavuttamiseksi.

TAUSTAA

Alkuasunnot Oy on yleishyödyllinen arava- ja korkotukiasuntoja omistava ja rakennuttava yhtiö. Nuorisoasuntoliitto ry omistaa koko osakekannan. Yhtiöllä on tällä hetkellä valmiina tai rakenteilla 966 asuntoa 31:ssä vuokratalossa Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Keravalla, Järvenpäässä, Porvoossa, Lahdessa, Riihimäellä, Vihdissä, Kirkkonummella, Karkkilassa ja Kuopiossa. Näistä on Helsingissä 338 asuntoa 14 kiinteistössä. Lisäksi isännöimme 152:ta Y-säätiöltä välivuokrattua pientä asuntoa pääkaupunkiseudulla.

Nuorisoasuntojen suunnittelussa on tunnusomaista pieni asuntokoko (keskimäärin alle 40 m²) sekä tavallista laajemmat yhteistilat. Asunnot osoitetaan 18-29-vuotiaille itsenäistä asumista aloittaville nuorille, jotka eivät ole päätoimisia opiskelijoita eli niille, joita ei oteta opiskelijasuntoihin. Asukasvalinnoissa noudatetaan normaaleja aravakriteereitä. Hyvän asuinyhteisön muodostumista tuetaan myös etsimällä yhteistyökumppaneita toimimaan talojen yhteistiloihin. Näin luodaan "aikuista" läsnäoloa kiinteistöillä ja edistetään virikkeellistä yhdessäoloa. Asukasvalinnassa huomioidaan myös erityisen tuen tarpeessa olevat nuoret, joiden osuus on 10-15 % asukkaista. Valinta ja tukitoimet koordinoitaan tällöin yhdessä sosiaalitoimen tai erityisnuorisotyön kanssa. Pääasia on silti aina normaali asuminen normaalissa asuinyhteisössä.

Nuorisoasuntoliitolla ja sen paikallisyhdistyksillä on nykyisin koko maassa n. 2.800 valmista asuntoa. Ne on rakennettu pääasiallisesti 1990-2000-luvulla. Nuorisoasuntoliiton yhteisöjäseniä ovat kaikkien keskeisten poliittisten nuorisojärjestöjen lisäksi Suomen kuntaliitto, Invalidiliitto ja Mielenterveyden keskusliitto. Etujärjestötoiminnan lisäksi organisoitaan nuorten asumisen tukiprojekteja sekä rakennutetaan ja ylläpidetään nuorisoasuntoja. Raha-automaattiyhdistys tukee toimintaa merkittävässä määrin. Nuorisoasuntojen rakennuttaminen rahoitetaan RAY- ja ARA-avustusten lisäksi arava- ja korkotukilainoituksella.

Kuten tunnettua, Helsingissä on aina pulaa edullisista pienasunnoista, joihin pyrkijöistä nuoret muodostavat suurimman ryhmän. Asuntotutannon jatkamiseksi tarvitsemme tontteja, joille on mahdollista rakentaa ARA:n ja RAY:n hintarajojen puitteissa. Toivomme myönteistä suhtautumista tavoitteillemme nuorten asunto-ongelmien helpottamiseksi.

Nuorisoasuntoliitto ry

XXXXXXXXXXXXX
Anssi Kujala
puheenjohtaja
XXXXXXXXXXXXX
Olli Joensuu
pääsihteeri

Alkuasunnot Oy

XXXXXXXXXXXXX
Vertti Kiukas
puheenjohtaja
XXXXXXXXXXXXX
Juha Tarkka
toimitusjohtaja

2008/49/541

Asuntopoliittinen yhdistys
Vaahteramäki ry

Väinö Auerinkatu 4 A 4 00560 HELSINKI tel + 358504031902 e-mail maiija@maiijapaju.fi

HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO
TONTTIOASTO

TONTINVARAUSHAKEMUS KOSKIEN TONTTIA NRO 38289/ 2 ALA-MALMI RIIHENKULMA

Asuntopoliittinen yhdistys Vaahteramäki ry hakee tontinvarausta kaupunginosassa 38, korttelissa 289 sijaitsevalle tontille 2, perustettavan yhtiön nimiin, kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen sekä vuokra-, asumisoikeus- ja HITAS- asuntojen rakentamista varten.

Tontti sijaitsee YYA/s asemakaava-alueella, jonka kokonaisrakennusoikeus on 2900 k-m², josta uudisrakennusten osuus on 1800 k-m². Alueella sijaitsee 8 sr-2:n suojelumerkinnällä suojeltua rakennusta. Tuotettavien työ/kulttuuripalvelutilojen kerros-ala on 1260 k-m² ja asuntojen, keskineliömäärältään 75 k-m² lukumäärä on 22 kpl.

Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan vuosien 2008 -2010 välisenä aikana ja rahoitetaan Ympäristöministeriön projektirahoituksella sekä ARA:n ja Hypoteekki yhdistyksen uudisrakennuslainoituksella.

Helsingissä 7.1.2008

Maija Paju
toiminnanjohtaja
Asuntopoliittinen yhdistys
Vaahteramäki ry

YIT Omakotitalokonsepti

- asiakkaalla mahdollisuus omatoimisuuteen
- yksilölliset vaikutusmahdollisuudet laajat
- tontti ja rakentaminen samalta toimijalta
- suunnitelmat, rakennuslupa valmiina
- vaativimmat työt suoritetaan ammattilaisen toimesta
- ammattilainen oppaana
- palveluketju ja asiantuntijat valmiina asiakkaan käyttöön
- suuri ja asiantunteva toimija takaa turvallisen toteutuksen

Together we can do it.



eskeneläminen

Muuttovalmis

Täysin valmis

1. Säältä suojaan
2. Lämmöt päälle
3. Sisätoihin

Asiakkaan vastuulla:

- pihat
- asunnon varusteet

YIT:n joustava ja mukautuva rakennusmenetelmä

Yhteistyökumppanit

Vapaaehtoiset lisäosat

Together we can do it.

YIT

Valinnan vapaus

omatoimisuuden aste

- täysin valmis - säältä suojaan
- pihan rakentaminen

tilaratkaisut tarpeiden mukaan

- väliseinät
- alakerta valmis - yläkerta rakentamatta

lisäosat

- parveke
- terassi, pergola

lisärakennukset halutussa valmiusasteessa

- autokatos, autotalli
- piharakennus, pihasauna
- varasto

lämmitysjärjestelmävaihtoehdot

- ilmalämpöpumppu + lattialämmitys
- maalämpöpumppu
- LTO -kone, jäähdytys



Together we can do it.

YIT

YIT - HELSINKI-PIENTALO TUTKIMUKSESTA TOTEUTUKSEEN

- YIT lanseeraa Helsinki-pientalot uudella konseptilla, jossa asiakkaan omatoimisuus ja yksilöllisyys korostuvat
- pilottihanke, jossa kaupungin vuokratontille toteutetaan Helsinki-pientaloja YIT:n Omakotitalo-konseptin mukaisesti
- vuokratonteilla mahdollistetaan omakotitaloasuminen nuorille perheille
- kohteessa mahdollisuus toteuttaa laajempi tutkimushanke:
 - Helsinki - pientalo asiakasnäkökulma
 - omatoimisuuden aste
 - toiveet vaikutusmahdollisuuksista
 - valinnaisten lisäosien haluttavuus

Together we can do it.





TONTTIVARAUSHAKEMUS

21.12.2007

KIINTEISTÖVIRASTO

Kiinteistölautakunta

PL 2404

00099 Helsingin kaupunki

SAAP. 28.12.2007

Kv 2007-2418/541

TONTTIVARAUS

YIT Rakennus Oy hakee tonttivarausta Helsingin 40. (Suutarila) kaupunginosan korttelin nro 40137 tontteihin nrot: 15-28.

YIT Rakennus Oy:llä on tarkoitus toteuttaa hanke soveltaen uutta YIT omakotitalokonseptia sekä Helsinki-pientaloja.

YIT omakotitalokonseptissa (liite 1) asukas voi ostaa talon valmiina tai erilaisiin valmiusasteisiin rakennettuna. Kyseessä on nykyaikaan sovellettu hallittu hartiapankkirakentaminen. Ensimmäiset kohteemme ovat rakenteilla Espoon Kaupunginkalliossa sekä Vantaan Nikinmäessä.

Hankkeessa on tarkoitus tutkia asukkaiden halukkuutta omatoimisuuteen, kartoittaa asumiseen liittyviä toiveita ja tarjota heille vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja Helsinki-pientalon näkökulmasta (liite 2). YIT on toteuttanut Espoon Nupurinkartanossa vastaavanlaisen internet-kyselyyn perustuvan tutkimuksen yhteistyössä Teknillisen Korkeakoulun arkkitehtiosaston kanssa.

YIT-omakotitalokonseptin tavoitteena on tarjota lapsiperheille uusi tapa hankkia helposti ja vaivattomasti turvallinen sekä kohtuuhintainen omakotitalo, ja nyt Helsinki-pientalona.

Helsinki-pientalo projekti on tarkoitus toteuttaa YIT Rakennus Oy:n toimesta yhteistyössä arkkitehtitoimisto Frondelius, Keppo, Salmenperä Oy:n ja valmistaloteollisuuden kanssa.

Esitämme, että Helsingin kaupunki vuokraa mainitut tontit YIT Rakennus Oy:lle erikseen sovittavilla luovutusehdoilla (YIT-omakotitalokonsepti).

Asiaa meillä hoitaa Rakennuttajapäällikkö Mikael Lönnroth, puh.
040 86 44 376.

Helsingissä 21. päivänä joulukuuta 2007.

YIT RAKENNUS OY

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pauli Tikkanen
Teknisen toimiston päällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ilkka Jahkonen
Yksikön johtaja

Liitteet

Liite 1: YIT-omakotitalokonseptiesite
Liite 2: Tutkimussuunnitelma

Helsinki-pientalo ja asukkaiden valinnat

Esimerkkinä Lasinpuhaltajantien pientalokorttelin suunnittelu

Tutkimussuunnitelma 16.9.2007
Teknillinen korkeakoulu
Arkkitehtiosasto
Yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelun laboratorio

Sisältö

1. Tutkimuskysymykset ja -menetelmät	1
1.1 Tutkimuskysymykset	1
1.2 Tutkimusmenetelmät.....	1
2. Työvaiheet.....	1
2.1 Nettikyselyn sisältö.....	1
2.2 Nettikyselyn tekninen toteutus.....	2
2.3 Aineiston analysointi ja raportointi.....	3
2.4 Reflektoiva asukastilaisuus.....	3
2.5 Suunnittelu- ja toteutusprosessin seuranta ja dokumentointi.....	3
2.6 Suunnittelu- ja toteutusprosessin arviointi.....	3
3. Työmäärä, aikataulus ja kustannusarvio.....	3
3.1 Työmäärä, aikataulus ja työn toteutus	3
3.2 Kustannusarvio	4

1. Tutkimuskysymykset ja -menetelmät

Työsuunnitelma koskee Helsingin Suutarilassa Lasinpuhaltajantiellä sijaitsevaa 14 pientalon kokonaisuutta. Helsingin kaupungin ja YIT:n toimesta kyseisen kaava-alueen korttelissa 40137 pilotoidaan keväällä 2007 valmistunutta Helsinki-pientalokonseptia. Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelun laboratorio (YKSlab) esittää rakennushankkeen rinnalla toteutettavaksi tutkimusta, jolla selvitetään tulevien asukkaiden suhtautumista tarjolla olevaan konseptiin.

1.1 Tutkimuskysymykset

Tutkimuskysymykset, joihin työllä haetaan vastausta koskevat erityisesti asukkaiden suhtautumista Helsinki-pientalo –konseptiin. Tarkastelun alla ovat erityisesti seuraavat kysymykset:

- Millainen valinnaisuus asunnon valmiusasteen ja osakokonaisuuksien suhteen on asukkaiden kannalta mielekästä?
- Miten Helsinki-pientalon rakennuttamisprosessi eroaa erityisesti omatoimirakentamisesta asukkaan näkökulmasta?
- Miten Helsinki-pientalo vastaa asukkaiden toiveisiin?

1.2 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelminä käytetään nettikyselyä, prosessin vaiheiden ja suunnitteluasiakirjojen kehittymisen dokumentointia, avainhenkilö/asukashaastatteluita sekä reflektioivia avainhenkilö/asukastilaisuuksia.

2. Työvaiheet

Projekti esitetään toteutettavaksi kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe sisältää nettikyselyn järjestämisen ja tulosten analysoinnin. Se voidaan käynnistää heti, kun kyselyn sisällöksi sopivaa suunnitteluaineistoa on saatavilla. Työ suoritetaan yhtäjaksoisena, täysipäiväisenä projektina. Työn toinen vaihe sisältää Helsinki-pientalojen koko toteutusprosessin seurannan, dokumentoinnin ja arvioinnin. Työ kestää koko suunnittelu- ja toteutusprosessin ajan.

VAIHE 1

2.1 Nettikyselyn sisältö

Nettikyselyllä haetaan vastauksia erityisesti tutkimuskysymykseen ”Millainen valinnaisuus asunnon valmiusasteen ja osakokonaisuuksien suhteen on asukkaiden kannalta mielekästä?”

Kyselyssä on tarkoitus tutkia asukkaiden suhtautumista sekä Helsinki-pientalon konseptin suunnitteluratkaisuihin että tuottajamuotoisessa rakentamisessa eri valmiusasteiden tarjoamisen houkuttelevuuteen. Karttoitus tehdään esittelemällä sekä Helsinki-pientalon valinnaisia ratkaisuja että YIT:n ARO-konseptin eri valmiusasteisiin perustuvaa valinnaisuutta.

Kyselyllä pyritään erityisesti selvittämään vastaajien kiinnostusta esitetyn vaihtoehtotarjonnan sisällä, jotta saataisiin käsitys valintojen jakautumisesta eri vaihtoehtojen kesken. Lisäksi kyselyssä pyritään hankkimaan tietoa niistä tekijöistä, jotka ovat asukkaiden tekemien valintojen taustalla sekä erilaisten vaihtoehtojen sopivuudesta erilaisiin tarpeisiin aina taloudellisista tekijöistä elämäntilanteeseen.

2.2 Nettikyselyn tekninen toteutus

Nettikysely esitetään toteutettavaksi StudioMind:n kyselytyökalulla, jota YKSlab testasi keväällä 2007. Kysely kohdistetaan YIT:n asiakasrekisterissä olevalle noin 400 potentiaaliselle tulevalle asukkaalle. Sovellus tarjoaa hyvän mahdollisuuden testata erilaisten suunnitteluvaihtoehtojen suosiota ja käyttää kuva-aineistoa kysymysten tukena.

YIT:IN UUSI JA YHTEINEN TILANTARPEET 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 **Seuraava**

Mitä palveluita haluat omaan kotiin tai käyttöösi ja mitä olet valmis jakamaan muiden kanssa:
1 = haluan omaan käyttöön! 2 = en tarvitse mistään 3 = voin jakaa muiden kanssa.
Tarkenna oikealla olevaan vapaan tekstin kenttään, minkälaista ratkaisua arvostat.

1		5	Erillinen toimisto/ työtila
1		5	Sauna
1		5	Varastotila pyörille, keikoille, suksille ja muille harraste- ja liikuntavälineille
1		5	Huottotila, jossa voi korjata ja pestä autoa / pyörää, vaihtaa renkaita jne.
1		5	Lisätila, jossa voi asarrella, nikkaroida, ommella jne.

Tarkenna antamiasi vastauksia alla olevalla vapaan tekstin kentällä; Kerro, minkälaista ratkaisua arvostat!

Voit kirjoittaa jokaiseen kysymykseen kommentin klikkaa tästä>>

27.4.2007 TKK/ A-osasto/ YKS
Aija Staffans, Sirku Huisko

Kuva 1. Ote Suurpellon asukaskyselystä keväältä 2007

2.3 Aineiston analysointi ja raportointi

Aineiston analysointiin on mahdollista ostaa StudioMind-ohjelman oma analyysityökalu, jota Suurpellon kyselyssä myös käytettiin. Tämä ns. kansalaiskartta auttaa tunnistamaan eri muuttajien suhteen klusteroituvia vastaajaryhmiä. Tarvittaessa analyysi voidaan toteuttaa myös aineistolähtöisesti erittelemällä vastauksia erilaisiin kategorioihin erityisesti suunnittelun näkökulmasta.

Tuloksista kootaan raportti, josta löytyy tärkeimmät tiedot käytetystä menetelmästä ja saadusta aineistosta, sekä yhteenveto analyysin tuloksista.

2.4 Reflektioiva asukastilaisuus

Ensimmäisen vaiheen päätteeksi YKSlab järjestää tilaisuuden, johon kutsutaan nettikyselyssä yhteistietonsa antaneita asukkaita ja pientalokortteleiden toteutuksesta vastaavia avainhenkilöitä. Tilaisuudessa esitellään nettikyselyn tulokset ja keskustellaan niistä vastaajien kanssa. Tilaisuus ja siinä saatu palaute raportoidaan tilaajalle.

VAIHE 2

2.5 Suunnittelu- ja toteutusprosessin seuranta ja dokumentointi

Tutkimuksen toisessa vaiheessa haetaan vastausta tutkimuskysymyksiin ”Miten Helsinki-pientalon rakennuttamisprosessi eroaa erityisesti omatoimirakentamisesta asukkaan näkökulmasta?” ja ”Miten Helsinki-pientalo vastaa asukkaiden toiveisiin?”

Tutkimus seuraa Helsinki-pientalokorttelin suunnittelu- ja toteutusprosessin etenemistä dokumentoimalla suunnitelmien kehittyminen ja toteutuksen eri vaiheet. Työ käynnistyy tontinvarauspäätöksestä ja päättyy vaihtoehtoisesti joko siihen, kun asukkaat muuttavat sisälle taloihin, tai sitten, kun heille on kertynyt jonkin verran asumiskokemusta.

2.6 Suunnittelu- ja toteutusprosessin arviointi

Suunnittelua ja toteutusta arvioidaan erityisesti asukkaiden näkökulmasta haastatteleamalla talon ostaneita asukkaita. Heidän tekemiään valintoja ja kokemuksia verrataan nettikyselyn tuloksiin. Erityisesti arvioidaan sitä, miten hyvin suunnittelu- ja toteutusprosessi on onnistunut tunnistamaan ja toteuttamaan tulevien asukkaiden toiveita, missä on onnistuttu ja missä on vielä kehittämisen varaa.

3. Työmäärä, aikataulutus ja kustannusarvio

3.1 Työmäärä, aikataulutus ja työn toteutus

Projektin työmäärän, kertyvien kustannusten ja aikataulutuksen tarkempi määrittely voidaan tehdä vasta sisällön tarkentuessa. Tässä on esitetty alustava arvio, jonka pohjalta keskustelua voidaan jatkaa.

VAIHE 1

Ensimmäisen vaiheen työmäärä on 3 hlötyökk. Toteutukseen tulee analysointineen varata noin 4 kuukautta kalenteriaikaa. Työ voidaan käynnistää, kun tontinvarauspäättös on tehty, esimerkiksi joulukuussa 2007. Tutkijatyön lisäksi vaiheeseen sisältyy alihankintana tehtävä kyselysovelluksen tekninen toteutus.

VAIHE 2

Toisen vaiheen työmäärä on noin 8 hlötyökk (seuranta ja dokumentointi 3 kk, arviointihaastattelut ja niiden analysointi 3 kk, tutkimusraportti 2kk). Toteutus jaksottuu suunnittelu- ja toteutusprosessin mukaan ja on siksi vaikea tarkoin ennakoida. Seuranta aloitetaan tontinvarauspäättöksestä ja sitä jatketaan sovittuun ajankohtaan, joko asukkaiden siisäänmuuttoon tai siihen asti, että heille on kertynyt asumiskokemusta.

Tutkimushankkeen toteutuksesta vastaa Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelun laboratorio tekniikan tohtori Aija Staffansin johdolla. Ensimmäisen vaiheen ja mahdollisesti myös toisen vaiheen tutkijana toimii arkkitehtiyo. Saara Melama (arkkitehti joulukuussa 2007).

3.2 Kustannusarvio

VAIHE 1

Tutkijan työ	18 000,-
Tekninen alihankinta	15 000,-
Muut kulut	1 000,-
Yhteensä	34 000,- (+ alv 22%)

VAIHE 2

Tutkijan työ	48 000,-
Muut kulut	2 000,-
Yhteensä	50 000,- (+alv 22%)

ALPPIKYLÄN KAUPUNKIPIENTALOJEN TOTEUTUKSEN PROSESSIKAAVIO (TONTTI 41302/2 tai siitä muodostettavat tontit)

1. VALMISTELU

- Omat tontit + yhteispihatontti (Ak-muutos, muodostaminen)
- Esisuunnittelu (rakentamistapaohje, kunnallistekniikka)
- Kaupungin virastojen yhteistyö (palaverit, Kv, Ksv, RakV, HKR)
- Kiinteistöyhtiön perustaminen:
 - yhteispihatontin hallinnointi ja toteutus, keskitetty jätehuolto, autopaikat ym.
 - kaupunki perustaa ja hallinnoin alueen rakennusajan (?)
 - lainarahoitus (takaisinmaksu: liittymismaksut + osakkeiden lunastuskorvaukset+ vastikkeet)
 - alueen valmistuttua osakkeet tonttien vuokralaisille
 - huolehtii alueen valmistuttua yhteispihatontin/autopaikkojen kunnossapidosta ym., jätehuollon keskitetystä järjestämisestä.
- Kunnallistekniikan rakentaminen tonttien rajalle
- Varausten valmistelu + markkinointi (vuokrausperusteet ja periaatteet, esitteet, kartat, varaus- ja vuokrasopimusluonnokset)



2. VARAAMINEN

- Sopivissa ryhmissä ("luonnollisina kokonaisuuksina", esim. 5-15 tonttia/varauskierros)
- Arvotaan hakijoista (?) (Klk nimeää)
- Varaussopimus. Ehtoja:
 - varausmaksu (peruste kaupungin kustannukset/tontti) + sopimussakkoehdot
 - rakentajaryhmän päätöksentekomenettely (ennen kuin rak.konsultti valittu)
 - velvollisuus palkata yhteinen rakennuttajakonsultti
 - ehdot rakennuttaja konsultin vähimmäistehtävistä
 - sitova aikataulus
 - rakennustapa- ym. ohjeiden velvoittavuus
 - velvollisuus liittyä kiinteistöyhtiöön osakkaaksi/liittymissopimukset
- Varaussopimuksen allekirjoittamistilaisuus:
 - osallistujina varaajat, Ksv, Kv, RakV, HKR ja rakennuttaja konsulttien keskusjärjestön edustaja
 - esitellään hanke, roolit, sopimusehdot ym.
 - rakennuttaja ryhmä tutustuu toisiinsa/järjestäytyy
 - varaussopimusten allekirjoittaminen



3. RAKENTAMISVAIHE

- Rakennuskonsultin valinta ja sopimus (yhteinen)
- Arkkitehtien ym. suunnittelijoiden valinta (omat tai yhteinen)
- Rakennuttajakonsultti:
 - valvoo, koordinoi, hakee luvat
 - kilpailuttaa urakat ym.
 - tekee ehdotukset vuokrasopimukseen otettaviksi rasite-ehdoiksi ym.
 - rakennuttajaryhmän päätökset konsulttisopimuksen mukaisesti
 - urakka- ym. sopimukset rakennuttajien (eli asukkaiden) nimissä
- Suunnittelua ja rakentamista ohjaa rakentamistapaohje
- Luvat ja vuokraukset haetaan ryhmittäin yhtäaikaaisesti varaussopimuksen aikataulun puitteissa (1. lyhytaikainen vuokraus, 2. rakennuslupa ym., 3. pitkäaikainen vuokraus)
- Tonttien yhtäaikaainen rakentaminen (ainakin siihen asti, kunnes toista häiritsemättä voidaan rakentaa omaan tahtiin)
- Liittymäsopimukset ja kunnallistekniikka
- Kiinteistöyhtiö rakentaa yhteiset alueet tonttien rakentamisen edellyttämässä aikataulussa (yhteispihatontti +laitteet ja rakenteet, autopaikat, jätekatokset ym.). Suunnittelu ja toteutus HKR:lta (?).



Setlementtikoti – ikäihmisten asumisoikeusyhteisö

**S-Asunnot Oy:n kehittämishanke
2007**

4.10.2007

Pertti Nurminen, S-Asunnot Oy

1

Nykytilanne

- Setlementtiliikkeen omistama S-Asunnot Oy tuottaa vuokra-asuntoja, joissa asuu eläkkeellä olevia
- Tulo- ja omaisuusrajoituksiin on tulossa muutoksia, mutta asunnon tarve edellen kriteerinä.
- Avustusosuuteen liittyvät erityisehdot rajaavat asukasvalintaa. Ne sulkevat omistusasunnoissa asuvat ulkopuolelle.
- Kaksi kolmasosaa suomalaisista asuu omistusasunnoissa. Yhä useammassa tapauksessa heidän kotinsa ei enää täytä ikääntymisen tuomia tarpeita.
- Talot ja asunnot ovat myös tulossa peruskorjausikään.
- Yksin jääneiden, kykyihinsä ja tarpeisiinsa nähden ylisuurissa taloissa tai huoneistoissa asuvien ikäihmisten määrä kasvaa.
- Omistusasunnosta muodostuu useissa tapauksissa rasite, joka rajoittaa omatoimista selviämistä.
- Paine laitos- ja sairaalahoitoon siirtymiseen lisääntyy.
- Vanhan asunnon myynnillä ei aina voi rahoittaa uuden asunnon hankintaa

4.10.2007

Pertti Nurminen, S-Asunnot Oy

2

Setlementtikoti – ikäihmisten asumisoikeusyhteisö

- S-Asunnot Oy tarjoaa pienituloisille ja tarpeisiin vastaamattomissa omistusasunnoissa asuville vaihtoehtoon, jota voidaan pitää käänteisen asuntolainan uutena versiona.
- Ratkaisu on mahdollista toteuttaa ARA:n nykyisen säännösten puitteissa.
- Se keventää muuhun erityisasumiseen liittyviä paineita.
- Sopivan asunnon ohella asumisyhteisössä toteutetaan omatoimista asumista ja hyvää elämänlaatua tukevana sosiaalisen isännöinnin ja yhteisöllisyyden muotoja.
- Huoneistojen koot vaihtelevat 30-70 m² välillä, yksin ja yhdessä asuville
- Asuntojen suunnittelussa huomioidaan esteettömyyden, käytettävyyden, turvallisuuden ja viihtyvyyden erityistarpeet.
- Kiinteistöihin sijoitettaisiin myös yhteistiloja.
- Kohteissa toimisi päivittäisiin elämisen ja asumisen ongelmiin tukea tuova emäntä tai isäntä. Muuten toiminta nojaisi tavanomaisiin kaupallisiin tai kunnallisiin palveluihin.

4.10.2007

Pertti Nurminen, S-Asunnot Oy

3

Infran edellytyksiä

- Kohteiden tulee olla kooltaan riittävän suuria (100-150 asuntoa).
- Niiden on sijaettava palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien piirissä.
- Rakennukset suunnitellaan muunneltaviksi, jolloin niitä voidaan tulevaisuudessa myös muussa kuin vanhusasumisessa.
- Asukkaiden tarvitsemien palveluiden tuottamista varten luodaan palveluverkostoja, joista asukkaat voivat tilata tarvitsemiaan palveluita.
- Kohteiden ihannesijainti on sellaisten vanhojen asuntoalueiden tuntumassa, joissa asukkaiden ikärakenne ja kiinteistöjen ikä luovat tarvetta muuttamiseen, mutta tämä voi tapahtua lähelle nykyistä kotia (täydennysrakentaminen/1960-70-lukujen aluerakennuskohteet).
- Toiminta tapahtuu kasvukeskuksissa tai niiden lähikunnissa

4.10.2007

Pertti Nurminen, S-Asunnot Oy

4

Toteutus ja käytäntö

- S-Asunnot Oy perustaa Senior-asumisoikeus Oy –nimisen tms. yleishyödyllisen tytäryhtiön, joka käyttää markkinoinnissaan ”setlementtikoti” –käsitettä.
- Tontit hankitaan pääosin kunnilta ARA-ehdoin omistus- tai vuokratontteina.
- Rakentaminen rahoitetaan ARA:n korkotukilainoin. Asukkailta peritään 15 % asumisoikeusmaksu.
- Asumisen kustannukset katetaan lain mukaisin maksuin, joihin sisältyy myös sosiaalisen isännöinnin erityisosuus.
- Asuminen rajoitetaan 55-vuotta täyttäneisiin.
- Asumisoikeuden lunastaminen toteutetaan omistusasunnon myynnillä, jonka jälkeen elämiseen jää vielä varoja esim. pienen eläkkeen ja kohonneiden asumiskustannusten eron kattamiseen ja elämän monipuolistamiseen.
- Asumisturva on ehdoton ja elinikäinen. Asumisoikeuden arvo siirtyy perillisille ja on realisoitavissa indeksin korjaamin hinnoin.
- Erityisen merkittäväksi toimintamalli voi muodostua sellaisille henkilöille, joilla ei ole lainkaan perillisiä.

4.10.2007

Pertti Nurminen, S-Asunnot Oy

5

Innovaatio pähkinäkuoressa

- Järjestelmä täydentää nykyisiä kaupallisia käänteisen asuntolainan markkinoita uudella sosiaalisella versiolla, jossa toimijat eivät tavoittele kaupallista hyötyä.
- Se nopeuttaa vanhojen omistusasuntokeskittymien uudistumista ja nuorentumista.
- Ikäihmisille se tarjoaa mahdollisuuden elämisen tasoa korottavan uuden vaihtoehdon löytymiseen.
- Järjestelmä soveltuu myös sellaisille vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuville, jotka eivät voi olla varmoja loppuelämän asumisturvastaan ja kykenevät hankkimaan asumisoikeusmaksuun tarvittavan pääoman sekä suoriutumaan asumiskustannuksistaan.
- Myös työsuhdeasunnosta eläköityessään luopumaan joutuvat voivat käyttää sitä.

4.10.2007

Pertti Nurminen, S-Asunnot Oy

6

15.1.2008

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAF 1 E -01- 2008

Kv 2008-89/541

Helsingin kaupunki
Kiinteistölautakunta
PL 2200

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

TONTTIEN VARAAMINEN ASUNTOTUOTANTOON

Pyydämme Helsingin kaupungin kiinteistölautakuntaa varaamaan meille tontteja vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten.

Yhteyshenkilöt

toimialajohtaja Kari Mäenpää, puh. 040 747 4769 ja
projektipäällikkö Satu Heimonen, puh. 050 521 5811.

Kunnioittavasti

YH-Suomi / Rakennuttaminen


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Kari Mäenpää

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 11-01-2008

Kv 2008-48/541

HELSINGIN KAUPUGIN KIINTEISTÖVIRASTOLLE

Asia: Asuntotontin varaaminen

Nuorisosäätiö esittää, että sille varattaisiin tontti/rakennuspaikka perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Helsingin kaupungista Laajasalon kaupunginosan korttelista 49029. Kohteen rakennusoikeus voisi olla noin 3200 km². Nuorisosäätiö rakennuttaisi kohteeseen vuokra-asuntoja 18-30 vuotiaille työssäkäyville ja työelämään hakeutuville nuorille. Varausaikana Nuorisosäätiö yhteistyössä asemakaavaosaston kanssa selvittäisi meille mahdollisesti osoitettavan tontin käyttömahdollisuuden nuorisoasuntoina. Asiaa hoitaa Nuorisosäätiön puolesta toimitusjohtaja Seppo Pyykkönen (puh: 0400-415466, seppo.pyykkonen@nuorisosaatio.fi).

Helsinki 08 päivänä tammikuuta 2008.

Nuorisosäätiö

Seppo Pyykkönen
Toimitusjohtaja

VVO-yhtymä Oyj

Mannerheimintie 168
PL 40, 00301 Helsinki
Puhelin 020 508 3300, faksi 020 508 3290

31.5.2007

1 (1)

Helsingin kaupunki
Virastopäällikkö Matti Rytkölä
PL 2200
00099 Helsingin kaupunki

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 01-06-2007

KV 2007-1146/541

TONTTIANOMUS VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOON

Markkinoilla olevien vuokra-asuntojen määrä on parin viime vuoden aikana vähentynyt. Uudistutuotanto on ollut lähes olematonta ja osa vanhasta vuokra-asuntokannasta on myyty omistusasunnoiksi. Varsinkin kasvupaikkakunnilla on huomattava pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.

VVO on viime syksynä hyväksytyn strategiansa mukaisesti päättänyt lisätä uudistutuotantoaan voimakkaasti. Strategisena tavoitteenamme on tuottaa konsernimme omistukseen vuosittain 1000 uutta vuokra-asuntoa. Kuluvana vuonna pääsemme käynnistämään noin 700 vuokra-asunnon rakentamisen.

Laadullisessa mielessä strategiamme edellyttää mm. monipuolisuutta. Jotta kykenemme mahdollisimman hyvin vastaamaan erilaisissa elämäntilanteissa olevien asunnontarvitsijaryhmien odotuksiin, tuotantomme tulee sisältyä vaihtelevan kokoisia ja tyyppisiä vuokra-asuntoja sekä yhteiskunnan tukemissa että vapaarahoitteisissa kohteissa.

VVO:n toiminnan painopiste on kasvukeskuksissa. Olemme erittäin kiinnostuneita toteuttamaan vuokra-asuntoja Helsingin kaupungin alueelle ja esitämme kunnioittavasti, että kaupunki varaa VVO:lle tontteja tätä tarkoitusta varten.

Asiaa VVO:ssa hoitavat alue- ja hankekehityksen johtaja Jari Mäkimattila, p. 020 508 3614, ja hallintopäällikkö Jari Riskilä, p. 020 508 3636.

Helsingissä 31. toukokuuta 2007

VVO-yhtymä Oyj

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Olli Salakka
toimitusjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anto Hiltunen
liiketoimintajohtaja

TIEDOKSI:

Mikael Nordqvist
Juhani Tuuttila
Tuomas Kivelä



To

www.vvo.fi
etunimi.sukunimi@vvo.fi

Kotipaikka Helsinki
Y-tunnus 0116336-2

Tonttivarauushakemus

SATO on valtakunnallinen asumisratkaisuja tarjoava asuntorakennuttamiseen ja asuntosijoittamiseen erikoistunut konserni. SATO rakennuttaa vuosittain n. 1000 uutta kotia, toiminnan painopisteen ollessa pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. SATOn omistuksessa on n. 23.000 vuokra- ja osaomistusasuntoa, joista n. 6.500 sijaitsee Helsingissä. Yli 65- vuotisen toimintamme aikana olemme rakennuttaneet n. 230.000 asuntoa.

SATOn vahvuutena on monipuolinen asuntotarjonta sekä hyvä asiakastuntemus. Vaparaahoitteisia omistusasuntoja ja Hitas- asuntoja toteutamme "SATO PlusKoti" – konseptilla, vuokra-asuntojen osalta konseptimme on "SATO LaatuKoti" . Senioriasuntoja toteutamme konseptillamme "SATO SenioriKoti" , sekä vuokra- , että omistusasuntoina.

Olemme halukkaita tuottamaan edelleen Helsinkiin monipuolista asuntotuotantoa, vastaamaan asunnonostajien tarpeita. Niin vuokra-asuntoja, omistusasuntoja – Hitas ehdoilla tai ilman, senioriasuntoja kuin uusloft- asuntojakin. Uusimpina kehittäminämme konsepteina "Galleria-talo" - ja "Urban Town House" – konseptit. Monipuolisen tuotannon mahdollistamiseksi esitämme, että Helsingin kaupunki varaisi SATOlle tontteja seuraavan kerran tonttivarauuspäätöksiä tehdessään.

Toivomme myönteistä suhtautumista esitykseemme. Asiaa SATOssa hoitaa aluejohtaja Mika Saariketo, puh. 0201 34 4403

Kunnioittavasti

Sato Rakennuttajat Oy

Mika Saariketo

Maarit Tuomainen

TAULUKKO: ALOITTAMATTOMAT TONTINVARAUKSET RAKENNUTTAJITTAIN ASUNTOINA 1.1.2008				
Rakennuttaja	ARA-vuokra	Välimuodot	Omistustuotanto	Yhteensä
ATT	1025	1257	263	2545
Rakennuttajakilpailut		334	477	811
YIT Rakennus Oy		182	284	466
YH Suomi Oy		284	163	447
VVO	140	203	25	368
Sato		142	179	321
Nuorisosäätiö	207	57		264
Omatoiminen rakennuttaminen		73	189	262
Eläke Varma		154		154
SRV Westerlund			135	135
NCC Rakennus Oy		71	62	133
OP Eläkekassa		123		123
Niemikotiasunnot	120			120
Paavo Nurmen säätiö		113		113
Hoas	110			110
Skanska			99	99
Etera		96		96
Peab Seicon Oy			83	83
Kauppakorkeakoulu	70			70
S-Asunnot Oy	68			68
Hfors Svenska bostadsstiftelsen		66		66
Fennia		63		63
Kruunuasunnot		56		56
Asuntosäätiö		50		50
Tarveasunnot		47		47
As Oy Kivensilmänkuja		42		42
Myllypuron liikekeskus			27	27
Devera Oy			27	27
Seurakuntayhtymä			26	26
As Oy Elonturva			25	25
Käpytikka	20			20
Conect Oy			11	11
Alkuasunnot Oy	9			9
Ortodoksit	6			6
Yhteensä	1775	3413	2075	7263

TAULUKKO: 1.1.2008 ALOITTAMATTOMAT TONTINVARAUKSET SEKÄ TONTTIENTEN VARAUSESITYS RAKENNUTTAJITTAIN ASUNTOINA				
Rakennuttaja	ARA-vuokra	Välimuodot	Omistustuotanto	Yhteensä
ATT	1375	1366	263	3004
Rakennuttajakilpailut		848	835	1683
YIT Rakennus Oy		182	298	480
YH Suomi Oy		316	163	479
VVO	140	299	25	464
Sato		174	202	376
Omatoiminen rak.		73	303	376
Nuorisosäätiö	261	57		318
Eläke Varma		154		154
SRV Westerlund			135	135
NCC Rakennus Oy		71	62	133
OP Eläkekassa		123		123
Niemikotiasunnot	120			120
Paavo Nurmen säät.		113		113
Hoas	110			110
Skanska			99	99
Etera		96		96
S-Asunnot Oy	68	26		94
Peab Seicon Oy			83	83
Asuntosäätiö		71		71
Kauppakorkeakoulu	70			70
Helsingfors Svenska bostadsstiftelsen		66		66
Fennia		63		63
Kruunuasunnot		56		56
Rinnekotisäätiö	54			54
Alkuasunnot Oy	53			53
Tarveasunnot		47		47
As Oy Kivensilmänkuja		42		42
Asunto Oy Panuntie		36		36
Myllypuron liikekesk.			27	27
Devera Oy			27	27
Seurakuntayhtymä			26	26
As Oy Elonturva			25	25
Vaahterämäki ry		22		22
Käpytikka kehitysv.	20			20
Conect Oy			11	11
Ortodoksit Itäkeskus	6			6
Yhteensä	2277	4301	2584	9162

KEHITYSVAMMAISTEN HENKILÖIDEN YKSILÖLLISEN ASUMISEN KEHITTÄMISHANKE HELSINGISSÄ

KAUPUNGIN OMIEN TILAHANKKEIDEN TOTEUTTAMISMAHDOLLISUUKSIEN KARTOITUSTYÖ

0

Saatteeksi

Sosiaalivirasto toteuttaa vuosina 2007 - 2012 Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeen. Hankkeen tavoitteena on aikaansaada toimiva palvelukokonaisuus kehitysvammaisten henkilöiden asumiseen ja päivittäisiin toimintoihin. Se toteutetaan osana yhteiskunnan normaalipalveluja ja luomalla yhteistyökanavat kunnan yleisiin palveluihin kiinteässä yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa.

Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämishankkeen tarkoitus on

- Luovutaan Killinmäen ja Sofianlehdon laitostyöyksiköiden peruskorjauksesta ja siirretään niiden toiminta 10 ryhmäkotiin (144 paikkaa) vuoteen 2012 mennessä.
- Korvataan huonossa kunnossa olevat asuntolakiinteistöt ja pienet laitostyöyksiköt uusilla asumisryhmillä. Tämä näyttäisi merkitsevän ainakin 6 asuntolan ja 76 paikan osalta muutoksia.
- Rakennetaan lapsuudenkodissaan asuville kehitysvammaisille henkilöille tai laitoshoidon jonottaville henkilöille 10 ryhmäkotia (124 paikkaa).
- Neuvotellaan nykyisten ostopalvelukumppanien kanssa ostopalvelusopimusten laatimisen yhteydessä laitostöimintöjen siirtämisestä pienyksiköihin Helsinkiin ja metropolialueelle sekä tilallisesti ja toiminnallisesti epätarkoituksenmukaisten asuntolapalvelujen korvaamisesta pienryhmäkodeilla.
- Samalla kehitetään asumisen sisältöä siten, että kehitysvammaisten henkilöiden asuminen on mahdollisimman tavanomaista ja he saavat asumiseensa ja päivittäisiin toimintoihinsa riittävät tukipalvelut. Tämä edellyttää poikkihallinnollista yhteistyötä hankkeen alusta alkaen elämän eri osa-alueilla.

Kokonaisuudessaan kehittämishanke edellyttää ainakin 26 pienryhmäkodin (yhteensä 344 paikkaa) perustamista vuoden 2015 loppuun mennessä.

1

Toiminnalliset lähtökohdat

Tarveselvitys

Sosiaalilautakunnan päätöksen mukaisesti kehitysvammahuollon palvelurakennetta kehitetään niin, että se porrastuu ja monipuolistuu vastaamaan paremmin kehitysvammaisten asumisen ja palvelujen tarpeita. Asumispalveluja lisätään eri tavalla ohjausta ja apua tarvitseville asukkaille eritasoisina yksikköinä ja samalla supistetaan tarpeettomiksi käyviä laitospaikkoja.

Kehitysvammaisille järjestetään asumispalveluita ylläpitämällä asuntoloita ja tukiasuntoja sekä tukemalla itsenäistä asumista. Palveluja voidaan järjestää sekä omana että ostopalvelutoimintana. Kehitysvammaisen asumisen vaihtoehtoja ovat itsenäinen asuminen, tuettu asuminen, ohjattu asuminen ja autettu asuminen.

2.1

Toiminnan kuvaus

Ryhmäkoti tehdään kodiksi kehitysvammaisille. Tavoitteena on rinnastaa vammaiset muuhun väestöön, osaksi yhteiskuntaa ja normaaliin elämään niin palveluissa kuin asumisessakin. Kehitysvammaisten erityishuoltona järjestetyistä asumispalveluista peritään asiakkaalta ylläpitomaksua, ei asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokraa. Asukkaat voivat kuitenkin saada asumistukea.

Ryhmäkodin toiminta on autettua asumista, jossa on henkilökuntaa paikalla kaikkina vuorokauden aikoina. Kehitysvammahuollossa ei ole valtakunnallisia suosituksia henkilöstön määrästä asumis- ja laitoshuollon yksiköissä. Nykyisissä kehitysvammahuollon yksiköissä henkilöstö riittää jokapäiväisen elämän tukemiseen. Ryhmäkodissa järjestetään toimintaa asukkaille ja on tarkoitus, että ohjaajat pystyvät auttamaan asukkaita myös yksikön ulkopuolella. Asukkaista valtaosa on työikäisiä ja he käyvät päivittäin työ- ja päivätoiminnassa erillisten asiakaskuljetusten avulla.

Ryhmäkodissa asuu enintään 15 aikuista kehitysvammaista. Heistä osa liikkuu itsenäisesti tai käyttää pyörätuolia ja muita apuvälineitä. Osa asukkaista on täysin autettavia. Ryhmäkodissa tulee alkuun työskentelemään ? kehitysvammaisten ohjaajaa tai hoitajaa. Henkilöstöresurssi arvioidaan asukkaiden tarpeiden perusteella toiminnan käynnistyttyä.

Henkilöstömitoitus perustuu nykyisellään kokemuksen kautta kertyneeseen tietoon, koska ohjeita tai suosituksia henkilöstömitoituksesta ei ole saatavilla. Kuntaliitossa on kehitetty Rafaela-hoitoisuusmittari, jota on useiden vuosien aikana käytetty mm. akuutti- ja pitkäaikaissairaanhoidossa ja psykiatrisessa hoitotyössä. Vammaistyö on tilannut Kuntaliitolta syksystä 2006 alkaen

pilottihankkeen, jonka tarkoituksena on luoda Rafaela-hoitoisuusmittarista käyttökelpoinen työväline vammaisten palveluasumisen ja kehitysvammaisten asumisen ja työtoiminnan henkilöstömitoitukseen.

2.2

Laajuus ja tilaohjelma

Ryhmäkodin asuinhuoneista muodostetaan kaksi yksikköä eli solua, joilla molemmilla on omat oleskelu- ja ruokailutilansa. Asukkaan omana tilana on asuinhuone ja sen yhteydessä oleva liikuntaesteiselle mitoitettu wc-suihkutila.

Ryhmäkoti sijoitetaan asuinkerrostalon 1. kerrokseen. Molemmat solut sijoitetaan mielellään samaan kerrokseen, koska yövalvonta muuten hankaloituu. Molemmille soluille yhteisiä tiloja ovat keittiö, saunaosasto, kodinhoito- ja siivoustilat sekä toimisto ja henkilökunnan tilat.

Molempien solujen asuinhuoneet ja oleskelu- ja ruokailutilat sijoitetaan samaan kerrokseen niin, että keittiö, toimisto ja kodinhoito- ja siivoustilat sijoittuvat solujen väliin läpikuljettavina tiloina. Nämä ovat päivittäisten askareiden kannalta tärkeitä tiloja. Ei saa syntyä sellaista tilannetta, että solun henkilökunta joutuu usein olemaan toisissa kerroksissa, jolloin ei ole mahdollista valvoa samalla solua. Läpikulku on välttämätön yövalvonnan takia, ja muutenkin syntyy tilanteita, joissa henkilökunta avustaa molemmille puolille

Saunaosasto ja henkilökunnan sosiaalitilat on myös hyvä sijoittaa samaan kerrokseen muun ryhmäkodin kanssa. Jos se ei ole mahdollista, voivat ne sijaita myös eri kerroksessa. Eri kerroksiin sijoitettuna tilat tarvitsevat sisäporrasyhteyden muuhun ryhmäkotiin sekä helpon pääsyn talon hissille. Jos sosiaalitilat sijaitsevat eri kerroksessa, on toimiston yhteydessä oltava henkilökunnan WC.

Oheinen tilaohjelma on laadittu neljäntoista asukkaan ryhmäkodille. Jos asukkaita on vähemmän, on asuinhuoneita myös vähemmän. Samalla yhteistilojen mitoitus tulee tarkistaa.

Huoneistoala on myös suuntaa-antava. Jos suunnitteluratkaisu on sellainen, että tilat sijoittuvat kahteen kerrokseen, jolloin tarvitaan sisäinen porras ja hissi (mieluiten yhteinen muun talon kanssa) huoneistoalaa tulee olla enemmän. Jokaisessa kohteessa huoneistoala määräytyy erikseen. Tärkeää on kuitenkin että hyötyala on aina tilaohjelman mukainen.

ESIMERKKI: KEHITYSVAMMAISTEN RYHMÄKODIN

TILAOHJELMA

Paikkoja 14

TILA	LKM	HYM2	HYM2	HUOMAUTUKSIA
Solu 1				
asuinhuoneet	5	18	90	
asuinhuoneet	2	23	46	

WC-suihkutila	7	5	35	kunkin asuinhuoneen yhteydessä, invamitoitus, tilaa WC-pöntön takana ja molemmilla sivuilla avustajille
ruokailutila			14	ruokailu keittiön tai oleskelun yhteyteen
olohuone			30	
eteinen			14	
varasto			8	
Yhteensä			237	
Solu 2				
asuinhuoneet	5	18	90	
asuinhuoneet	2	23	46	
WC-suihkutila	7	5	35	kunkin asuinhuoneen yhteydessä, invamitoitus, tilaa WC-pöntön takana ja molemmilla sivuilla avustajille
ruokailutila			14	ruokailu keittiön tai oleskelun yhteyteen
olohuone			30	
eteinen			14	
varasto			8	
Yhteensä			237	
Yhteistilat				
solujen yhteinenkeittiö			32	molempien solujen yhteinen
kodinhoito- ja siivoushuolto			14	molempien solujen yhteinen sisältää nukkumapaikan, solujen välissä
työhuone, henkilökunnan tila			16	
saunaosasto			24	
*invamitoitettu löylyhuone, pesutila, wc, pukutila				
*toimintatila			20	toimii saunan oleskelutilana ja viriketoimintahuoneena
henkilökunnan sosiaalitilat			18	erikseen naisille ja miehille
Yhteensä			124	
Yhteensä hyötyalaa			598	
Yhteensä huoneistoalaa		1,15	688	jos kahdessa kerroksessa tms., huoneistoalaa tarvitaan enemmän
Talon yhteistiloissa ovat seuraavat tilat:				
*pyörätuolivarasto ja pyörätuolien pesu			14	
ja lataus				
*irtaimistovarastot			26	
Yhteensä			40	
* lisääneneristykset katoissa ja seinissä, jos kyse asuinkerrostaloon tulevasta hankkeesta				
* katon ja seinien rakenteet sellaiset, että niihin voidaan kiinnittää kiskoja apuvälineitä varten, tukikahvoja jne.				
* kaikissa tiloissa voitava liikkua pyörätuolilla ja avustajan kanssa				

3

Hankkeiden sijainti- ja toteutustapoja

Asumisyksikköjen vaihtoehtoisia toteutustapoja voisivat olla mm. seuraavat:

1. Kaupungin Y-tonteille omina erillisinä yksikköinä:
 - sopivien Y-tonttien etsintä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa
 - hankkeiden toteutus: tilakeskus investointihankkeina, kaupungin toimitilat –yhtiö vuokratilahankkeina toteutus useamman tilahankkeen ryhmänä niin, että sopiville tonteille (3-6) toteutetaan saman "malliryhmäkodin" ao. tontille sovitettut versiot
2. Asuntorahaston lainoittamat uudet vuokrakerrostalokohteet (ATT, yksityiset toteuttajat)
 - kv/ tonttiosasto, sopivien tonttien etsintä, asuinkerrostalon tontinluovutusehtoihin määräys toteuttaa ao. hanke sosiaaliviraston kanssa
 - omina pientaloyksikköinä Y- tai A-tonteilla , Koy Helsingin Palveluasunnot
 - etuna ARAn erityisrahoituksen saaminen kohteisiin (enintään 35 % rakentamiskustannuksista)
3. Helsingin Palveluasunnot Koy:n vanhusten palvelutalot (tällöin asujat iäkkäitä kehitysvammaisia)
4. Hankkeen suunnitteleminen tilakeskuksen muusta toiminnasta vapautuviin tiloihin, jotka soveltuvat tarkoitukseen ja joissa käyttötarkoitus on/voidaan muuttaa toimintaa vastaavaksi
5. Yksityisten toimijoiden tilat

Asumishankkeiden eli ryhmäkotien lisäksi tullaan toteuttamaan päivätoimintaa. Päiväkeskuksista laaditaan oma suunnitelmansa.

Tilahankkeiden yhteyshenkilönä toimii tilapalvelupäällikkö Pirkko Suppanen sosiaaliviraston tilapalvelussa. Sähköposti pirkko.suppanen@hel.fi. Puhelin 09 3104 3895. Postiosoite PL 3060, 00099 Helsingin kaupunki

5. Yhteenveto työryhmän ehdotuksista

Tavoite

Työryhmä esittää, että pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman tavoitteeksi asetetaan pitkäaikaisasunnottomuuden puolittaminen vuoteen 2011 mennessä ja pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen vuoteen 2015 mennessä.

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen edellyttää noin 2 000 asunnon/hoitopaikan osoittamista pääkaupunkiseudulla, josta Helsingissä 1600 ja 500 asunnon/hoitopaikan osoittamista niissä kaupungeissa, joissa asunnottomuus on tilastojen mukaan pääkaupunkiseudun jälkeen suurinta (Tampere, Turku, Lahti, Kuopio, Joensuu, Oulu, Hyvinkää ja Jyväskylä).

Työryhmän ehdotukset pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi edellä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti ovat seuraavat:

Kohdennetut toimenpiteet pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi

Asuntoloiden muunto-ohjelma

1.

Majoitus- ja ravitsemisliikkeistä annetun lain mukaisten asuntoloiden käytöstä asunnottomien pitkäaikaiseen asumiseen luovutaan. Asuntoloiden ylläpitäjien kanssa selvitetään yksikkökohtaisesti mahdollisuudet peruskorjata asuntolakäytössä olevat kiinteistöt asunnoiksi tai palveluasunnoiksi. Peruskorjauksia esitetään rahoitettavaksi Raha-automaattiyhdistyksen investointituella

Pienasuntovaltaiset kerrostaloyksiköt

2.

Turvataan liitteessä 2 esitettyjen asumisyksiköiden toteutusedellytykset kuntien, valtion ja Raha-automaattiyhdistyksen tuella. Suurimmat asunnot-

tomuuskaupungit varaavat ohjelmakaudelle 2008-2015 paikallista tarvetta vastaavan määrän tontteja tai kiinteistöjä pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asumisyksiköiden rakentamiseksi/hankkimiseksi.

Erityisasumiskohteiden integroitu toteuttaminen osana olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta

3.

Sairaanhoitopiirit ja suurimpien asunnottomuuskaupunkien perusterveydenhuolto kartoittavat omalta alueeltaan sairaaloiden yhteydessä ja sairaala-alueilla olevat asunnottomien erityisryhmien pitkäaikaiseen tuettuun ja valvottuun asumiseen soveltuvat tilat. . Vastaavasti suurimpien asunnottomuuskaupunkien sosiaalitoimien tulisi kartoittaa sosiaalihuollon rakennusten käyttömahdollisuudet pitkäaikaisasunnottomien tuettuun ja valvottuun asumiseen.

4.

Sairaanhoitopiirien erityisenä tehtävänä tulisi olla valtion sairaaloista kotiutettavien oikeuspsykiatristen ja vaikeahoitoisten potilaiden palveluasuntojen tarpeen kartoittaminen ja suunnitelman laatiminen palveluasuntojen toteutuksesta

Vapautuvat vangit

5.

Vankeinhoidon ja sosiaaliviranomaisten kesken sovitaan yhteistyökäytännöistä, jotka mahdollistavat vailla vakinaista asuntoa olevien vankien asumisharjoittelun jo vapausrangaistuksen aikana.

6.

Velvoiteasumisen käyttö vaihtoehtoisena rangaistusmuotona vapausrangaistukselle sekä ehdonalaisen valvonnan aikana tulisi selvittää.

7.

Törkeistä väkivaltarikoksista tuomittujen vapautuvien pitkäaikaishankien asumisen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset esitetään kokonaan valtion korvattaviksi.

8.

Vailla vakinaista asuntoa olevien, toimeentulotukeen oikeutettujen hankien asumisjärjestelyjen turvaamiseksi tulisi tarvittaessa myöntää ennaltaehkäisevänä toimeentulotukena koko kuukauden vuokra vangin vapautuessa kesken kuukauden.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisy

Yhteishanke nuorten asunnottomuuden torjumiseksi

9.

Työryhmä ehdottaa, että pääkaupunkiseudulla rakennetaan seuraavan neljän vuoden aikana 600 uutta nuorisotasuntoa, jotka on tarkoitettu kaikille nuorille. Hankkeiden toteutukseen haetaan uudenlaisia yhteistyömalleja, joissa voisivat olla mukana mm. järjestöt, kirkko ja elinkeinoelämän yritykset.

Kirkon diakoniatyö voisi olla hankkeessa vahvasti mukana, esimerkiksi kouluttamassa ja kehittämässä tuetun asumisen malleja, jotka mahdollistaisivat myös niiden nuorten asumisen, jotka eivät vielä ole kiinnittyneet opiskeluun tai työelämään. Hankkeessa hyödynnetään Nuorisotasuntoliiton hyviä kokemuksia tuetun asumisen järjestämisestä.

Asumisneuvonta ja asumisen palvelu- ja tukikeskukset

10.

Asuntorahasto vastaa asumisneuvotoiminnan valtakunnallisesta kehittämisestä.

11.

Asumisneuvojatoimintaan tulisi voida myöntää kohdennettua valtionosuutta (50 %) edellyttäen, että kunnassa on käytössä sosiaalitoimen ja asuntotoimen (kunnan asuntotoimi, kuntakonserniin kuuluvat yhtiöt, kunnassa toimivat yleishyödylliset vuokranantajat) kirjallisesti yhteisesti sopimatt menettelytavat häätöjen ehkäisemiseksi ja yhteistyöstä häätötilanteissa.

12.

Suuremmille asunnottomuuspaikkakunnille tulisi perustaa asumisen palvelu- ja tukikeskukset, joiden keskeinen tehtävä on häätöjen estäminen asuminen neuvonnan ja uhkaaviin häätötilanteisiin liittyvän neuvonnan ja sovittelun avulla.

Yleiset asuntopoliittiset ja sosiaalipoliittiset toimenpiteet pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi

Valtion asuntorahoitus

Valtion asuntorahoitusta esitetään kehitettäväksi siten, että

13.

korkotuen ehdot mahdollistavat vuokratasoltaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen

14.

erityisryhmien investointiavustuksen prosenttimäärä on riittävän suuri kattamaan pitkäaikaisasunnottomien erityiskohteiden normaalia vuokra-asuntorakentamista korkeammat rakentamiskustannukset

15.

selvitetään vanhojen aravalainojen ehtojen muuttaminen siten, että loppukäyttäjien (vuokralaisten) vuokrat vastaisivat heidän maksukykyään

16.

Erityisryhmien investointiavustuksesta tulisi varata riittävä osuus pitkäaikaisasunnottomuuden poisto-ohjelman toteuttamiseen.

Raha-automaattiyhdistyksen rooli

17.

Raha-automaattiyhdistyksen rooli pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen valtakunnallisena toimijana varmistetaan. Asunnottomien parissa työtä tekeville järjestöille myönnettävien nykymuotoisten avustusten lisäksi esitetään, että Raha-automaattiyhdistys voisi osallistua pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävien toimenpiteiden toteutukseen myös investointiavustuksilla

Kaavoitus ja maankäyttösopimukset

18.

Kuntakohtaisesti laadittavissa pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmissa määritellään pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen erityiskohteiden tonttitarve

Konsepti- ja ideakilpailu

19.

Järjestetään valtakunnallinen konsepti- ja ideakilpailu, jossa haetaan uusia ratkaisuja pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen asumisyksiköiden ja niiden palvelujen järjestämisestä.

Pitkäaikaisasunnottomien asumisratkaisuihin liittyvän tuen turvaaminen

20.

Pitkäaikaisasunnottomien asumisen tukeen esitetään myönnettäväksi kohdennettua valtionavustusta tukihenkilöstön palkkausmenoihin 50 % ohjelmakaudella 2008 – 2015 edellyttäen, että kunnassa on laadittu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelma.

Asunnottomien parissa tehtävän sosiaalitoimen kehittäminen

21.

Helsingin Hietaniemenkadulle sijoittuvalle asunnottomien palvelujen kehittämisyksikölle esitetään myönnettäväksi sosiaalialan kehittämisyksikön pysyvä rahoitus.

22.

Selvitetään mahdollisuudet pääkaupunkiseudun yhteisen asunnottomien parissa etsivää työtä tekevän yksikön perustamiseksi

Asunnottomuuden tutkimus ja tilastoinnin kehittäminen

23.

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmaan tulisi sisällyttää myös asunnottomuuden tutkimuksen ja tilastoinnin kehittäminen ja siihen tarkoitukseen tulisi osoittaa erillinen määräraha.

LIITE 1

Pitkäaikaisasunnottomille kohdennettujen asumisratkaisujen tarve

vuosi	Pks	Pks	Pks	Muut kasvukes- kukset
	HVL - asunnot	SHL - asunnot	suunnitellut	HV- ja SH – asunnot yhteensä
2007			43	
2008	200	50	181 + 52, yht. 232	65
2009	200	50	118 + 77, yht. 195	65
2010	200	50		65
2011	200	50		65
2012	250			60
2013	250			60
2014	250			60
2015	250			60
yhteensä	1800	200		500

- HVL -asunnot ovat huoneenvuokralain mukaiseen asumissuhteeseen perustuvia asuntoja esimerkiksi pienkerrostaloissa. Aukkaiden tarvitsemasta tuesta vastaa liikkuva kotihoidon tiimi, jota vahvistetaan päihdehuollon ja psykiatrian asiantuntemuksella.
- SHL –asunnot ovat sosiaalihuoltolain mukaiseen palveluasumiseen rinnasteisia asunnottomien hoidollisia asumisyksiköitä, joissa on ympärivuorokauden tarvittava tuki/valvontahenkilöstö.

TAULUKOISSA KÄYTETYT RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTOJEN LYHENTEET

Hallintasuhde ja rahoitusmuotojen jaottelu, jota käytettiin asunto-ohjelmassa 2004 – 2008:

AV	Valtion tukemia vuokra-asuntoja
AVH	Valtion ja Helsingin seudun kuntien aiesopimuksen mukaisia vuokra-asuntoja
OV	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja
AAO Asumisoik	eusasuntoja
OOH	Hitas-säänneltyjä omistusasuntoja
OO	Omistusasuntoja ilman hitas-sääntelyä

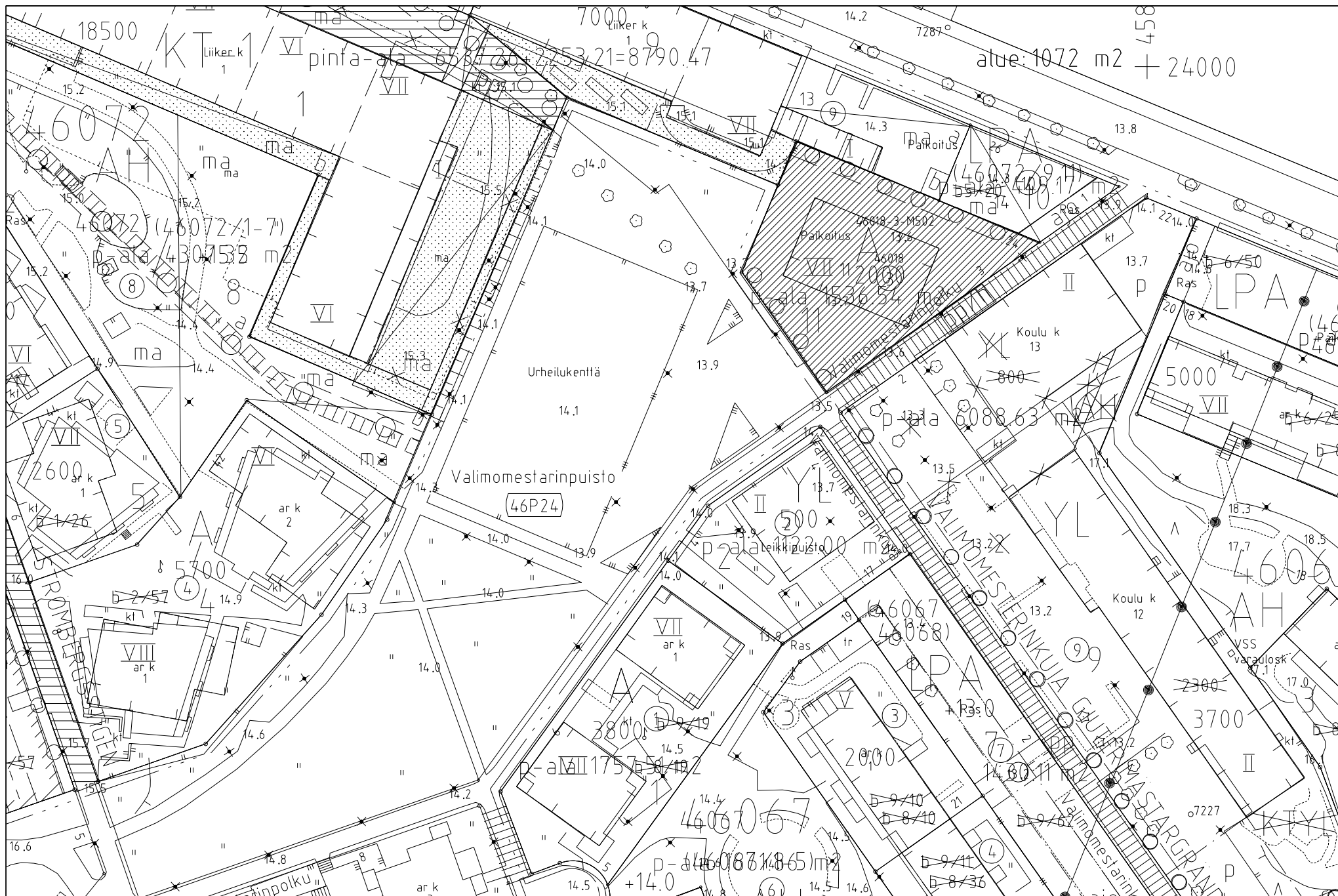
MA-ohjelmassa 2008 – 2017 on kolme keskimmäistä rahoitus- ja hallintamuotoa yhdistetty ns. väliluokaksi, johon kuuluvat lisäksi mahdolliset osa-omistusasunnot.



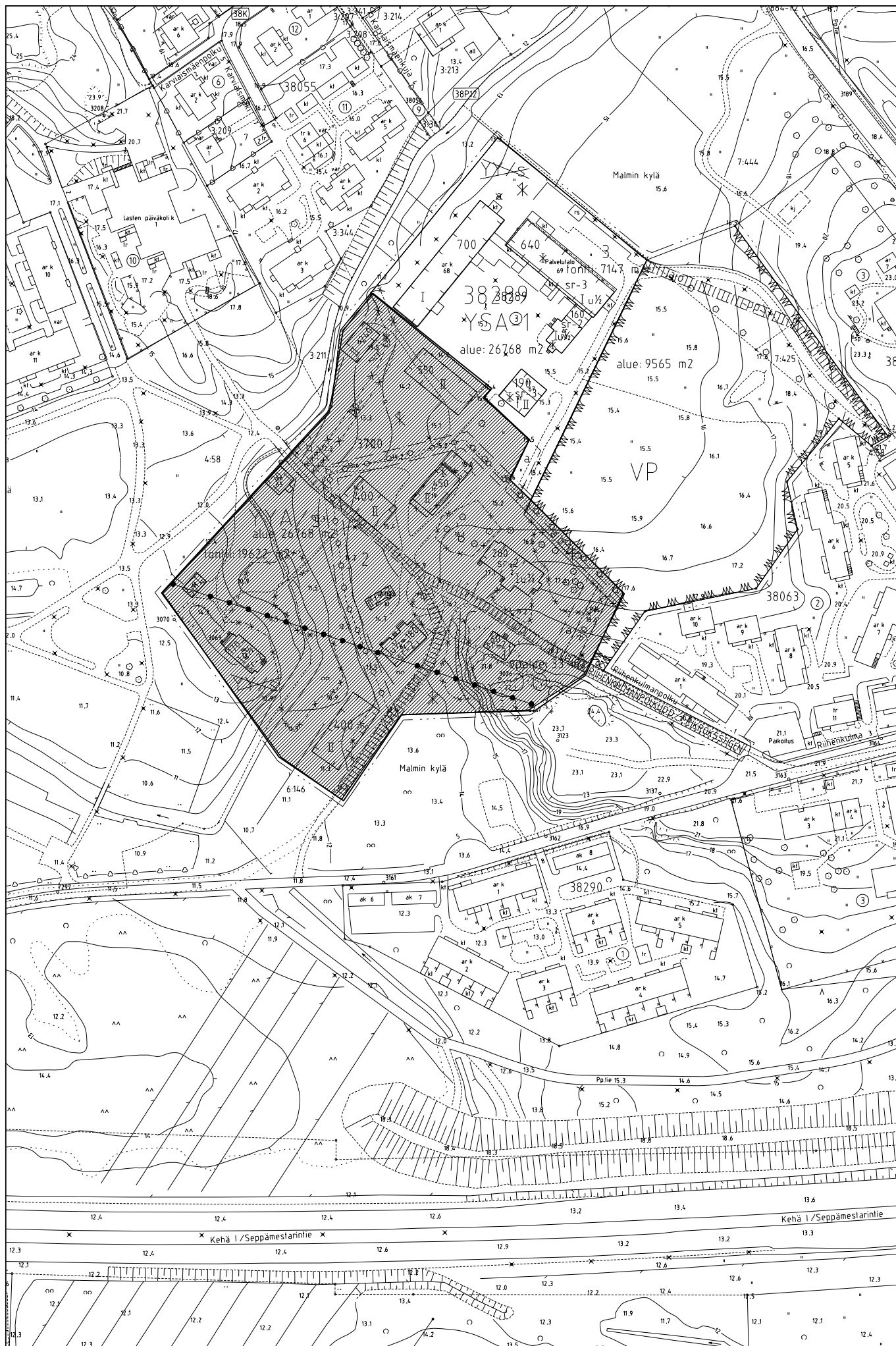
SIJAINTIKARTTA



SIJAINTIKARTTA



Pitäjänmäki, Valimomestarinpolku

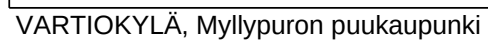


ALA-MALMI, Riihenkulma





Suurmetsä, Alppikylä



19051

AK

AP

e=0.4

11

10

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351



LAAJASALO, tontti 49027/1

