



§ 588

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotonttien 10675/1–4 varaamiseksi Sfääri Group Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Sörnäinen, Nihti, AK-tontit 10675/1–4)

HEL 2022-006786 T 10 01 01 00

Koukkupojankuja / Tihtaalinkatu / Manttelimiehenkuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Sfääri Group Oy:lle (Y-tunnus 3171509-2) varataan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 10675/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit (AK) 10675/1 (pinta-ala 380 m², rakennusoikeus 4 250 k-m²), (AK) 10675/2 (pinta-ala 2 354 m², rakennusoikeus 4 000 k-m² + liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 250 k-m²), (AK) 10675/3 (pinta-ala 1 718 m², rakennusoikeus 4 400 k-m²), (AK) 10675/4 (pinta-ala 1 380 m², rakennusoikeus 2 900 k-m² + liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 250 k-m²).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä varausehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja 6.10.2022, liitteenä 6 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022, liitteenä 7 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehtoja, liitteenä 8 olevaa toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut) sekä liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022
- 6 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
- 7 Hitas- ja hintakontroloitujen omistusasuntojen tontinvarausehdot
- 8 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 9 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022
- 10 Kilpailuehdotus "Hiiling"

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunki järjesti 3.11.2020 - 16.4.2021 vähähiilisen viherkorttelin laatu- ja kilpailun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotontteista (AK) 10656/1 ja 2.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus (suunnitelma) tonttien 10656/1–2 toteuttamisen perustaksi ja vastata kunnianhimoiseen Hiilineutraali Helsinki 2035 –ta-



voitteeseen sekä valita kilpailualueen asuinkerrostalotonteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 (22 §) vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun perusteella valita tonttien 10656/1 ja 2 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n.

Arviointiryhmän arvioinnin perusteella kilpailussa sijoittui toiseksi ehdotus ”Hiiling”, jonka esitti Sfääri Group Oy (Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy).

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti todennut, että kilpailuehdotus (suunnitelma) ”Hiiling” on erittäin korkeatasoinen, kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja luonteva. Edellä mainituista syistä tontin varaamista muualta voitaisiin pitää perusteltuna laadukkaana kokonaisuuden toteuttamiseksi.

Sfääri Group Oy:n toiseksi sijoittunut kilpailuehdotus sopisi erittäin hyvin kortteliin 10675 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle.

Tavoitteena on rakentaa Nihdin alueesta vetovoimainen, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja vahvan identiteetin omaava, toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue. Näin ollen on perusteltua esittää korttelin 10675 aluetta varattavaksi Sfääri Group Oy:lle alkuperäiseen laadukkaaseen kilpailuehdotukseen perustuvan asuntohankkeen suunnittelua varten.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavan mukaisten asuinkerrostalotonttien 10675/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien varaamista Sörnäisistä Nihdin kaava-alueelta Sfääri Group Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2026 saakka.

Tonttien 10675/1–4 (15 550 k-m² + kr 500) hallinta- ja rahoitusmuotojakauskauma on seuraavanlainen:

- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin 8 250 k-m² kuitenkin siten, että 8 250 k-m² toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 4 125 k-m²) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.
- vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tulee olla vähintään 7 300 k-m².

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa.



Korttelista sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi myymällä / vuokraamalla. Hitas-tuotantoon ja asumisoi-keustuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunki järjesti 3.11.2020 - 16.4.2021 vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalonteista (AK) 10656/1 ja 2.

Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että tontille 1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ja tontille toteuttavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, ja että tontille 2 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin. Kaupunki myy tai vuokraa tontin 1 sekä vuokraa tontin 2.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa arkkitehtonisesti korkeatasoinen mahdollisimman vähähiilinen ja erittäin energiatehokas viherkortteli, josta muodostuu kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja toteutuskelpoinen kilpailuehdotus tonttien 10656/1–2 toteuttamisen perustaksi ja vastata kunnianhimoiseen Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteeseen sekä valita kilpailualueen asuinkerrostaloteille toteuttaja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 (22 §) vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun perusteella valita tonttien 10656/1 ja 2 varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman kilpailuehdotuksen ”Grün in der Mitte” esittäneen Hartela Etelä-Suomi Oy:n.

Arviointiryhmän arvioinnin perusteella kilpailussa sijoittui toiseksi ehdotus ”Hiiling”, jonka esitti Sfääri Group Oy. Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun arviointiryhmä oli yksimielisesti todennut, että kyseinen ehdotus on kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja luonteva sekä katsonut, että tontin varaamista muualta laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna.

Sfääri Group Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaupunki on ehdottamassa asuinkerrostalokorttelin 10675 varaamista Sfääri Group Oy:lle, koska kilpailuehdotus (suunnitelma) sopii hyvin kortteliin 10675 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle.

Sfääri Group Oy on alustavasti tutkinut Verkkosaaren kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10675. Sfääri Group Oy:n mukaan kortteli



10675 luo erinomaiset edellytykset toteuttaa yhden Suomen vähähiilisimmistä asuinratkaisuista.

Vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa ei riittänyt pelkästään korkealaatuinen arkkitehtuuri, vaan tavoitteiden saavuttamiseksi piti olla panostanut myös kunnianhimoisesti vähähiilisyyteen ja ympäristöarvolisiin tekijöihin.

Sfääri Group Oy:n kilpailuehdotus saavutti kilpailun matalimman hiilijalanjäljen merkittävällä 30 %:n erolla ensimmäiselle sijalle asetettuun betonirakenteiseen ehdotukseen nähden. Hiilijalanjälki on siitä korostuneen merkityksellinen, että sen myötä syntyvät päästöt tulevat kerralla – näin ollen siinä tehtävien vähennysten vaikuttavuus on merkittävin, kun tarkastellaan lähivuosien tai esimerkiksi vuoteen 2030 ulottuvaa tarkastelujaksoa.

Kaupunki ja Sfääri Group Oy ovat yhdessä kuitenkin tunnistaneet joitakin asemakaavallisia haasteita korttelissa 10675. Kortteliin 10675 tontille 1 on mahdollista rakentaa 19-kerroksinen tornitalo, jonka osalta hiilijalanjäljen määrittäminen tässä vaiheessa on haasteellista, koska tornitalon rakentaminen puisena saattaa olla rakennusteknisesti mahdoton toteuttaa. Puurakenteisena rakennus olisi maailman korkein puutornitalo. Koska tässä vaiheessa ei ole saatavilla tontin 10675/1 osalta tunnuslukua, tulee varauksensaajan pyrkiä yhtä kunnianhimoiseen toteutukseen kuin vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun kilpailuehdotuksessa oli ilmoitettu. Mikäli kilpailuehdotuksen lukemiin ei päästä, tulee varauksensaajan esittää perustelut poikkeamiselle. Lukemat tarkentuvat tontin suunnittelun edetessä.

Sfääri Group Oy on todennut muiden tonttien (10675/2–4) osalta, että on mahdollista saavuttaa lähes samat lukemat hiilijalanjäljen, energiantehokkuuden ja viherkertoimen osalta kuin kilpailuehdotuksessa on esitetty: hiilijalanjälki 315 kgco_{2e}/m² (kilpailuehdotuksessa 294 kgco_{2e}/m²), energiantehokkuus 41 (kilpailuehdotuksessa 39) ja viherkerroin 1,5 (kilpailuohjelmassa 1,38). Lukemat ovat edelleen erittäin kunnianhimoiset.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Sfääri Group Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta Sfääri Group Oy on jättänyt 27.4.2022 kaupungille tonttivarauksihakemuksen asuin-kerrostalokorttelin 10675 varaamiseksi kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivarauksihakemuksen jättämisen jälkeen Sfääri Group Oy on tutkinut Verkkosaaren kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10675.



Sfääri Group Oy:n mukaan kortteli 10675 luo erinomaiset edellytykset toteuttaa yksi Suomen vähähiilisimmistä asuinratkaisuista. Sfääri Group Oy on kuitenkin tunnistanut joitakin kaavallisia haasteita korttelissa 10675.

Tonttien 10675/2–4 osalta on mahdollista saavuttaa energiatehokkuudessa, hiilijalanjäljessä ja viherkertoimessa lähes samat lukemat kuin kilpailuehdotuksessa oli esitetty. Tontin 10675/1 osalta lukemat tarkentuvat suunnittelun edetessä, koska 19-kerroksinen tornitalo voi rakennusteknisesti edellyttää muuta vähähiilisen materiaalin käyttämistä kuin puuta. Myös kaltevien kattojen puuttuminen vaikeuttaa aurinkoenergian hyödyntämistä, jolloin siitä on pienehkö vaikutus hiilijalanjälkeen. Sisäjulkisivuille tuleva lisäpinta esimerkiksi matalahiilinen keraaminen laattajulkisivu lisää muutamalla kilogrammalla päästöä. Mahdollisen pysäköintihallin puuttuminen kasvattaa kokonaishiilijalanjälkeä, mikäli hiilijalanjälki jyvitetään myös parkkihallin neliöillä.

Energiatehokkuuden suurimpana esteenä on tasakatto ja katon vähäisempi ala suhteessa rakennusoikeuteen.

Toisaalta Sfääri Group Oy on nähnyt viherkertoimen osalta sen, että se voi jopa nousta tai ainakin pysyä samalla tasolla kuin Verkkosaaren kilpailuehdotuksessa.

Hankkeessa Sfääri Group Oy toimii rakennuttajana ja kehittäjänä. Sfääri Group Oy on vastuussa suunnitteluprosessin johtamisesta, materiaalinnoista, urakkasopimusten solmimisesta, kaupungin kanssa käytävistä neuvotteluista, viestinnästä ja markkinoinnista sekä perustettavan hankeyhtiön (KOy Nihdin Hiiling) rahoittamisesta. Sfääri Group Oy:n oma henkilöstö vastaa yllä mainituista tehtävistä.

Kilpailuehdotus ”Hiiling” liitteenä nro 10.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tonttien 10675/1–4 hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään seuraavaa:

- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin 8 250 k-m² kuitenkin siten, että 8 250 k-m² toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 4 125 k-m²) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.
- vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tulee olla vähintään 7 300 k-m².



Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä turvataan monipuoliset asumisen vaihtoehdot sekä mahdollistetaan kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet myös Kalasataman alueella. Varattavaksi esitettävien tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot vastaavat AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontit -yksiköllä yhteistyökumppanit.

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Varauksessa noudatetaan yleisten varausehtojen (liitteen 4) mukaista perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia:

- Kalasataman projektialueella Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus

Asemakaava ja tonttitiedot

Asemakaava ja tonttitiedot

Asemakaava nro: 12476

Asemakaava tullut voimaan: 22.1.2020

Tontti 1

Käyttötarkoitus: AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Tihtaalinkatu, Koukkopojankuja

Tontin nro: 10675/1

Pinta-ala m²: 2354



25.10.2022

Asia/12

Rakennusoikeus k-m²: 4250

Tontti 2

Käyttötarkoitus: AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Koukkupojankuja

Tontin nro: 10675/2

Pinta-ala m²: 2354

Rakennusoikeus k-m²: 4250

Tontti 3

Käyttötarkoitus: AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Tihtaalinkatu, Manttelimiehenkuja

Tontin nro: 10675/3

Pinta-ala m²: 1718

Rakennusoikeus k-m²: 4400

Tontti 4

Käyttötarkoitus: AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Osoite: Manttelimiehenkuja

Tontin nro: 10675/4

Pinta-ala m²: 1380

Rakennusoikeus k-m²: 3150

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 hyväksynyt Sörnäisten Kalasataman (Nihti) asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12576) -nimisen asemakaavan nro 12576. Asemakaavamuuotos on tullut voimaan 22.1.2020. Kaava-alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa noin 2 km Helsingin keskustasta (päärautatieasemalta) koilliseen. Alue on



25.10.2022

osa entisen Sörnäisten sataman aluetta ja paikalla sijaitsevat aiemmin Nihdin saari. Nihti on Kalasataman projektialueen eteläisin kärki ja sijoittuu rakentuvaa Sompasaarta rajaavan Nihdinkanavan eteläpuolelle.

Asemakaavan mukaisella asuinkerrostalokorttelin 10675 tonteilla (AK) nro 1–4 sijaitsevat korttelia pohjois-, itä-, etelä- ja länsireunoilta rajaavat asuinkerrostalojen rakennusalat.

Nihdin alue kuuluu markkinaehtoisien pysäköinnin kokeilualueeseen, jossa asemakaavaan ei asuinrakentamisen osalta sisällytetty autopaikkavelvoitetta. Varauksensaajan tulee kuitenkin laatia erillinen selvitys tarvitsemiensa autopaikkojen määrästä ennen hankkeen käynnistämistä. Tonttien pysäköinti on sijoitettu tonttien väliin jäävän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen pihan kannenalaiseseen tilaan, johon saa rakentaa myös teknistä tilaa. Asumista palvelevan yhteiskäyttöisen pihan alue tulee toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja, liitteen 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja 6.10.2022, liitteen 6 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehto ja 4.10.2022, liitteen 7 Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehtoja, liitteen 8 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimien suorittaminen sekä kaadettavat puut) ja liitteen 9 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tonttien (AK) 10675/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien varaamista Sfääri Group Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien varaamista Sfääri Group Oy:lle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan ”Asuntotonttien suoravaraukset” mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon ta-pauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Sfääri Group Oy:n laatima suunnitelma nimimerkillä ”Hiiling” vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailuun Kalasataman Verkkosaaren pohjoiso-



san asuinkerrostalotonteista (AK) 10656/1 ja 2 oli kilpailun arviointiryhmän mukaan kaupunkikuvallisesti omaleimainen ja luonteva. ”Suunnitelman arkkitehtoniset ratkaisut ja onnistuneet materiaalivalinnat muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka on enemmän kuin osiensa summa.”

Hiilijalanjälki oli kilpailuehdotuksista pienin. Ehdotuksessa keskiössä on vähäpäästöisten materiaalien käyttö ja niiden käytön optimointi sekä energiatehokkuus. Ehdotuksessa on hyvin tuotu esille vähähiilinen työmaa ja työmaalla syntyvän hukan pienentäminen. Työmaalla on esitetty käytettävän ainoastaan uusiutuvia energialähteitä ja vain biopolttoaineita. Myös työmaalla käytettävä sähkö on oletettu sertifioituksi tuulisähköksi.

Kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti pitänyt hyvänä, että nyt varauksensaajaksi esitettävän tahon laatima kilpailuehdotus toteutuisi muualla.

Varattavaksi esitettävä korttelin 10675 tonttien varaamiseksi Sfääri Group Oy:lle aiemmin järjestetyn kilpailun suunnitelmatyöhön perustuen vastaisi osaltaan myös tavoitteeseen nopeuttaa alueen laadukasta rakentamista. Kortteliin nyt laadittu esitys tuo alueelle toteutuessaan uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai avoimella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.

Edellä mainituilla erityisillä perusteilla suoravarauksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu korttelin 10656 alueella järjestetyn vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun yhteydessä laadittuun laadukkaaseen kilpailuehdotukseen (suunnitelmaan) ja kilpailun päättymisen jälkeen tahojen välillä käytyihin neuvotteluihin.

Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Varaussensaaja on tietoinen, että yleisten varausehtojen lisäksi Kalasataman Nihdin alueella noudatetaan alueellisia lisäehtoja, jotka koskevat muun muassa tonttien pysäköintijärjestelyitä, alueellisiin palveluyhtiöihin liittymistä sekä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta. Tontinvaraus tulee voimaan vasta kun tontinvaraaja on allekirjoittanut alueellisia varausehtoja sisältävät sitoumukset. Edellä mainittujen lisäksi Kalasataman Nihdin alueella tulee noudattaa Älykkäät energiajärjestelmät -tontinvarausehtoja.



Ehdotus ”Hiiling” otetaan osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävät tontit 10675/1–4 on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019 (220 §) päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti siten, että korttelista sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi myymällä, mikäli varauksensaaja haluaa ostaa tontit. Hitas-tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Tässä tapauksessa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasunto-tuotantoa ja vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa koskevien tonttien (noin 53 %) eli 8 250 k-m² myymisen voidaan katsoa olevan perusteltua, koska vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa annettiin myös mahdollisuus voittajalle ostaa vapaarahoitteisen sääntelemätöntä asuntotuotannon tontti / tontit markkinahintaan.

Tontit ovat myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Näin ollen kaavatonttien 10675/1 ja 2 myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä, eikä tonttien myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen.

Nyt varattavaksi esitetyt tontit tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen. Myös kaavassa määrittelemättömän nyt toteutettavaksi velvoitetun liikerakennusoikeuden osalta tullaan vastaavasti määrittämään markkina-arvo.

Tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Tontteja koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan kaupakirjan ja maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §: n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä



25.10.2022

Asia/12

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 6.10.2022
- 6 Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 4.10.2022
- 7 Hitas- ja hintakontroloitujen omistusasuntojen tontinvarausehdot
- 8 Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille
- 9 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022
- 10 Kilpailuehdotus "Hiiling"

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Linden, Sippola-Alho ja Rämö
Kanslia/Meuronen ja Asikainen
Kymp/Maka/Make/Tallila