

Townhouse-tonttien varausehtojen tarkistaminen Honkasuon Perhosniityn osa-alueella (Kaarela, Honkasuo, korttelit 33357, 33362 ja 33363)

Diaarinumero: HEL 2019-001514
Neitoperhosentie

Tiivistelmä	<p>Honkasuon asuinalue on kaavoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, jolla kaavamääräysten mukaan noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja sovelletaan uusiutuvan energian hyödyntämistä integroituna rakennusten ulkoarkkitehtuurin. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee koko kaava-aluetta.</p> <p>Kytkeytyjen pientalojen kortteleiden 33357, 33362 ja 33363 asuntotonteille tulee kaavamääräysten mukaan rakentaa kerrosalaltaan 130 neliön suuruisia kaupunkiomakotitaloja pienille noin 250 m² :n kokoisille minitonteille. Tonttien asemakaavamerkintä on AP-1 ja tonttitehokkuus e= 0,50 - 0,60. Tontit sijoittuvat rinnemaastoon ja kaavamääräysten mukaan rakennusten tulee olla kolmikerroksisia. Ohjeellisia asuntotontteja edellä mainituissa kortteleissa on yhteensä 24 kpl, ja näiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3120 kem².</p> <p>Edellä kerrottujen kaavallisten ja maastollisten ominaisuuksiensa vuoksi nämä asuntotontit eivät sovellu luovutettaviksi omatoimiseen rakentamiseen. Toteuttamiseen liittyvien erittäin merkittävien haasteiden vuoksi tonttien toteuttaminen tulee valjastaa rakennusalan ammattilaisten tehtäväksi, siksi kaupunginhallituksen 5.11.2018, 691 § päättämiä varausehtoja tulee kortteleiden 33357, 33362 ja 33363 asuntotonttien osalta muuttaa.</p>
Varauspäätös	<p>Kaupunginhallitus varasi 5.11.2018, 691 § korttelin 33362 ja tämän naapurikorttelin 33357 suunnitellut tontit 2-9 sekä naapurikorttelin 33363 suunnitellut tontit 1 -8 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten ehdolla, että varauksensaajan tulee huomioida talosuunnittelua ohjaavana työkaluna kaupunginhallituksen päätöksen 5.11.2018 liitteenä 12 olleet Honkasuon ekokriteerit.</p>
Valmisteluvaiheet	<p>Kortteleiden 33357, 33362 ja 33363 asuntotontit olivat haettavina konsulttivetoista ryhmärakennuttamista varten kaupungin asuntotonttien yleisellä tontinvarauskierroksella, joka päättyi 13.11.2017. Yksikään konsultti ei ollut tonteista kiinnostunut eikä näihin kortteihin siten saatu yhtäkään hakuehtojen mukaista hakemusta. Kun yleisen tontinvarauskierroksen hakemukset käsiteltiin kaupunkiympäristölautakunnassa 19.6.2018, § 349 §, lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle po. tonttien varaamista omatoimi- ja/tai ryhmärakennuttamiseen soveltuvaan asuntotuotantoon erillisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestämisen jälkeen. Estettä tonttien laittamiselle jo tässä vaiheessa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä jatkuvaan tonttihakumenettelyyn ei olisi ollut.</p> <p>Muutama ammattirakentaja on sittemmin ilmoittanut kiinnostuksestaan tontteihin ja yhdessä näiden sekä kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin kanssa on nähty perusteltuna muuttaa tonttien varausehtoja ja siirtää tontit jatkuvaan tonttihakuun. Jatkuva tonttihakumenettely antaa kaikille tonteista kiinnostuneille mahdollisuuden hakea tontteja ja tuoda siinä yhteydessä omien kehittämisideoidensa toteuttamiskelpoisuus kaupungin arvioitavaksi.</p>

Kaupunginhallitukselle ehdotettu hakumenettely on hidas ja vaatii henkilöresursseja, ja koska tontit soveltuvat luovutettaviksi innovatiivisiin puurakentamisen kokeiluhankkeisiin suoraan niistä kiinnostuneille ammattilaisille, ei edellä tarkoitettua hakumenettelyä ole tarkoituksenmukaista järjestää.

Tonttien luovuttamiselle sääntelemättömään, yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja on saatu kaupunginkanslian kirjallinen puolto.