

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTONTTIEN VARAUKSET (YLEINEN VARAUSKIERROS 2017-2018) - PERUSTELUMUISTIO 12.6.2018

1. YLEISTÄ

Tässä muistiossa on esitetty tontti- ja hankekohtaiset perustelut vuoden 2017-2018 yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä esitettäville tontinvarauksille.

Muistiossa esitetyt perustelut täydentävät yleisiä perusteluita, jotka on esitetty varsinaisella esityslistalla. Tontit on käsitelty jäljempänä kaupunginosittain.

Perustelumuiستiossa esitettyjen tonttien tarkemmat perustiedot sekä tontti-kohtaiset asuntomääräarviot ilmenevät varsinaisen esityslistan liitteenä olevasta tontinvarausesityksen yhteenvetotaulukosta. Yhteenvetotaulukosta ilmenee myös arviot tonttien rakentamiskelpoisuudesta.

2. TONTTI- JA HANKEKOHTAISET PERUSTELUT

2.1. SÖRNÄINEN

2.1.1. KALASATAMA, SOMPASAARI, 10636/1, 3-6

Kalasadaman Sompasaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12200. Asemakaavan muutos on hyväksytty 27.8.2014 ja asemakaava on saanut lainvoiman 10.10.2014.

Kaava-alueelle sijoittuvat muun ohella asuntontit (AK) 10636/1,3-6. Tontit ovat osa alueelle muodostuvaa umpikorttelia johon nyt varattavaksi esitettyjen tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 18 750 k-m².

Helsingin Asuntotuotantotoimiston (Att) tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti (AK) 10636/1 esitetään varattavaksi valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja tontit (AK) 10636/3-6 välimuodon asuntotuotannon suunnitteluun.

2.1.2. KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10651/2-4, 10652/1-4, 6 ja 10653/1

Kalasadaman Verkkosaaren Pohjoisosan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12375. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja asemakaava on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Nyt varattavaksi esitettävien tonttien 10651/2-4, 10652/1-4, 6 ja 10653/1 mukaiselle kaava-alueen osalle sijoittuu yhteensä 56 650 k-m² rakennusoikeutta.

Kortteleiden 10651 ja 10652 tontit muodostavat osaltaan umpikorttelirakenteet. Asemakaavan toteutuksen ja tonteille sijoittuvien toimintojen ja suunnitteluratkaisujen yhteensovittamisen vuoksi kunkin korttelikonaisuuden tonttien toteuttamisen tulisi tapahtua mahdollisimman yhtenäisesti ja samanaikaisesti.

2.1.3 KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10651/2-4

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuntotontti (AK) 10651/2. Tontin rakennusoikeus on 9 200 k-m².

Tonttia on kaupungilta hakenut Y-Säätiö sr, jonka toiminnan tarkoitus on edistää asukkaiden sosiaalisten ja taloudellisten elämän edellytysten toteutumista kohtuuhintaisen asumisen kautta. Säätiö tuottaa myös uusia ratkaisuja ja tietoa rakentamisesta, asumisesta ja asukkaiden hyvinvoinnista.

Yrjö ja Hanna -säätiö sr on myös hakenut tonttia kaupungilta. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää vanhusten, vammaisten, lasten ja muiden toiminoissaan apua tarvitsevien hyvinvointia ja laadukasta elämää.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen pohjalta tontti (AK) 10651/2 esitetään varattavaksi suunnittelua varten siten, että asuinrakennusoikeudesta noin 50 % esitetään varattavaksi Y-Säätiö sr:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja noin 50 % esitetään varattavaksi Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Aktiiviset Seniorit ry on hakenut tonttia kaupungilta. Aktiiviset Seniorit ry:n tavoitteena on edistää ikääntyvien hyvinvointia, terveyttä, omatoimisuutta sekä mielekästä, tasapainoista elämää yhteisöllisen asumisen ratkaisuilla.

Aktiiviset Seniorit ry on tähän mennessä rakennuttanut kaksi yhteisöllistä senioritaloa (Arabianranta ja Kalasatama) ja nyt uutena hakemuksessa esitetty AS ry Kolmas talo, jonka erityisenä tavoitteena on kehittää asumis- ja teknologisia ratkaisuja, jotka omalta osaltaan vastaavat Aktiivisten Senioreitten tarpeisiin. Teknologiaa kehitetään yhteistyössä sopivien kumppaneiden kanssa tukemaan kohderyhmän asumista. Yhteisö muodostaa sopivan kokeilualustan erilaisille piloteille, jonka mittareina ovat eri ikäryhmien asumismuodosta saadut kokemukset sekä tilojen suunnittelu ja niiden käytettävyys. Tilojen käytettävyyttä on tarkoitus vertailla yhdistyksen toimesta toteutetun kolmen eri senioritalon kesken.

Tontti (AK) 10651/3 esitetään varattavaksi Aktiiviset Seniorit ry:lle (AS ry Kolmas talo) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja konsulttivetöisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten.

Tontti (AK) 10652/1 on varattu vuoden 2015 yleisen varauskierroksen yhteydessä siten, että puolet (50 %) tontin rakennusoikeudesta on varattu Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle opiskelija-asuntojen suunnittelua ja rakentamista varten ja puolet (50 %) Alkuasunnot Oy:lle (nykyään NAL Asunnot Oy) nuorille suunnattujen valtion tukemien vuokra-asuntojen tuotantoa varten. Edellä mainittuun varauspäätökseen perustuva tonttia 10652/1 koskeva varaus päätetään. Perusteena päättämiseksi on alkuperäisen kaavan muuttuminen kaavoitustyön edetessä. Varauspäätöksen osapuolille kohdistetaan jäljempänä uudet tontinvaraukset alkuperäisen varauksen perusteella.

Tontit (AK) 10651/4 ja 10652/1 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi. Att:lle varattavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 13 900 k-m².

2.1.4. KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10652/2

Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosan kaava-alueelle sijoittuu muun muassa kerrostalotontti (AK) 10652/2. Tontin rakennusoikeus on 4 150 k-m².

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) on hakenut kaupungilta tonttia vuoden 2015 yleisellä varauskierroksella opiskelija-asuntojen tuottamista varten. Helsingin opiskelija-asuntosäätiön tarkoituksena on tuottaa edullisia, laadukkaita opiskelija-asuntoja peruskoulun jälkeisessä oppilaitoksessa opiskelevien nuorien tarpeisiin.

Tontti (AK) 10652/2 soveltuu hyvin opiskelija-asuntojen tuottamiseen alueen monisukupolvisen asumisen toteutumista tukevana. Tontti (AK) 10652/2 esitetään varattavaksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Tämä varausesitys korvaa edellä perutun säätiön tonttia 10652/1 koskeneen tontinvarauksen.

2.1.5. KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10652/3

Kalasadaman Verkkosaaren pohjoisosan alueelle sijoittuu kerrostalotontti (AK) 10652/3. Tontin rakennusoikeus on 3 550 k-m².

NAL Asunnot Oy (aiemmin Alkuasunnot Oy) on hakenut kaupungilta tonttia vuoden 2015 yleisellä varauskierroksella kohtuuhintaisia valtion tukemia vuokra-asuntojen tuottamista varten alle 30-vuotiaille työssäkäyville nuorille.

NAL Asunnot Oy on Nuorisotasuntoliitto ry:n kokonaan omistama yleishyödyllinen voittoa tuottamaton yhtiö, joka rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja 18 - 29 -vuotiaille työssä käyville tai työelämää hakeutuville nuorille. Yritys toimii 27 eri paikkakunnalla tuottaen pääosin yksioitää, kaksioitää ja myös joitakin isompia asuntoja nuorten perheiden tarpeisiin.

Tontti 10652/3 sijaitsee keskellä korttelin pohjoissivua rajautuen Vanhaan Talvitiehen hyvien julkisten liikenneyhteyksien tuntumassa, jossa NAL Asunnot Oy:n toimintaperiaate ja kohderyhmä monipuolistavat alueen asukasrakennetta. Tontti (AK) 10652/3 esitetään varattavaksi NAL Asunnot Oy:lle valtion tukemien nuorisotasuntojen suunnittelua varten. Tämä varausesitys korvaa edellä perutun yrityksen tonttia 10652/1 koskeneen tontinvarauksen.

2.1.6. KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10652/4

Lakea Oy on hakenut kaupungilta tonttia 10652/4. Lakea Oy on rakennuttajaorganisaatio, joka on toteuttanut useita asuntorakentamiskohteita Suomessa. Yritys tuottaa vuokra- ja omistusasuntoja kilpailukykyisin hinnoin ja on kehittänyt tätä varten myös oman rahoitusmallin, joka mahdollistaa pienellä alkupääomalla osaomistusasunnon hankkimisen osto-oikeudella. Lakea on toteuttanut aiemmin kohteita Helsingin kaupungille.

Korttelin (AK) tontti 10652/4 esitetään varattavaksi Lakea Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.1.7. KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10652/6

Tontti 10652/6 sijaitsee korttelin 10652 eteläreunassa muodostaen yhtenäisen lähes suljetun kokonaisuuden siten, että vain sen pohjoisosan avoin piha-alue avautuu osaksi korttelin 10652 yhtenäistä muuta piha-alueetta. Tontilla on rakennusoikeutta 10 100 k-m².

Jatke Uusimaa Oy ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy/Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy ovat hakeneet kaupungilta tonttia. Jatke Uusimaa Oy on Etelä-Suomen alueella toimiva keskisuuri rakennusliike. Jatke Uusimaa Oy on uusi toimija, eikä se ole aiemmin saanut kaupungilta tonttia. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy/Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy on puolestaan kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani, joka on toteuttanut useita onnistuneita asuntohankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Tontin (AK) 10652/6 rakennusoikeuden suuren määrän 10 100 k-m² johdosta on perusteltua varata tontti kahdelle eri toimijalle siten, että noin puolet (50 %) tontin asuinrakennusoikeudesta varataan Jatke Uusimaa Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten ja noin puolet (50 %) tontin

asuinrakennusoikeudesta varataan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asuinoikeusasuntojen ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle Hitas-omistus-asuntojen suunnittelua varten.

2.1.8. KALASATAMA, VERKKOSAAREN POHJOISOSA, 10653/1

Verkkosaaren pohjoisosan alueelle on kaavoitettu asuinkeuhkotalokorttelin 10653 (AK) tontti 1, joka sijaitsee näkyvällä paikalla Kalasatamankadun oleskeluun ja liikkumiseen kaavoitetun aukion eteläreunassa. Kaavan mukaan kortteli 10653 muodostuu kahdesta 7-8 -kerroksisesta pistetalosta ja niiden välisestä 1-kerroksisesta pysäköintilaitoksesta. Korttelin piha on pysäköintilaitoksen katolla toisen kerroksen tasolla. Asemakaava edellyttää sijoittamaan tontin pohjoisosaan myös 50 k-m² liiketilaa tavoitteena kaupunkikuvan elävöittäminen katuaukion reunustan palveluilla. Tontilla on rakennusoikeutta 5 350 k-m².

Oulun Rakennusteho Oy on hakenut tonttia Verkkosaaren pohjoisosan alueelta Hitas-omistus-asuntotuotannon suunnittelua ja rakentamista varten toiveenaan toteuttaa loppukäyttäjien erityistarpeet huomioiva keuhkotalokortteli, jossa yhdistyvät erityis- ja perheasuminen. Hankkeen tavoitteena on myös kehittää esteetöntä asumista ympäristölähtöisesti.

Yhtiö on vuonna 1994 Oulussa perustettu keskisuuri rakennusliike, jolla on laajaa ja monipuolista kokemusta kaupunkirakentamisesta. Vapaaehtoisomistus-asuntojen lisäksi yritys tuottaa markkinoille yksilöllisesti suunniteltuja palvelutaloja, vuokra- ja loma-asuntoja samalla kehittäen uudenlaista kestävästä asumista eri elämäntilanteissa.

Tontti 10653/1 sijaitsee keskeisellä ja kiinnostavalla paikalla Kalasatamankadun ja Verkkosaarenkadun risteyksessä, jossa rakennuksen suunnittelulla ja toteutuksella on erityistä merkitystä koko alueelle. Myös hankkeen sitoutuminen toteutusaikatauluun on kaupungille tärkeä, jotta hanke valmistuu yhtäaikaaisesti muun rakentuvan kokonaisuuden kanssa. Kohteen sijainnin ja ominaisuuksien johdosta tontti soveltuu myös hyvin kehittämispainotteiselle rakentamiselle juuri esteettömyyden näkökulmaa huomioiden.

Tontti 10653/1 esitetään varattavaksi Oulun Rakennusteho Oy:lle Hitas-omistus-asuntojen suunnittelua varten.

2.2. LÄNSISATAMA

2.2.1. JÄTKÄSAARI, 20017/16

Länsisatamaan Jätkäsaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12272. Asemakaavan muutos on hyväksytty 26.8.2015 ja asemakaava on saanut lainvoiman 12.8.2016.

Asemakaavan suunnittelun tavoitteena on ollut kaupunkirakenteen tiivistäminen julkiseen raideliikenteeseen tukeutuen samalla luoden viihtyisä, elävä ja ekologisesti kestävä osa kantakaupunkia. Kaavamuutoksen kaupunkikuvallisena tavoitteena on rajata korkeatasoinen aukiotila kahvila- ja ravintolapalveluineen Välimerenkadun varrelle. Kyseisellä kaava-alueella sijaitsevat myös tontit (AKS) 20017/16 ja (AL-1) 20026/7.

Tontin 20017/16 rakennusoikeus on 2 850 k-m². Tontin toteuttamisen edellytyksenä on alueella sijaitsevien autopaikkojen siirto uuteen paikkaan hankkeen toteuttamisen edetessä. Tontin alueella sijaitsee myös pysyvä sähkönsyöttöasema joka jää alueelle tontin rakentuessa.

Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilassäätiö sr on hakenut kaupungilta tonttia. Säätiö on perustettu vuonna 1978 ja sen tarkoitus on edistää opiskelijoiden asunto-, kerho- ja opinto-olosuhteita Helsingin seudulla. Säätiö vuokraa tällä hetkellä seitsemää vapaarahoitteista asuntopaikkaa opiskelijoille markkinahintaa edullisemmin. Säätiö on nyt halukas laajentamaan asuntojen vuokrausta opiskelijoille ARA-rahoituksella tuotettujen kohteiden avulla ja nyt sen tavoitteena on myös rakentaa uusia opiskelija-asuntoja nuorten tarpeisiin.

Kohteen sijainti hyvien liikenteellisten yhteyksien varrella sekä toteutettavan tontin koko vastaavat hyvin Helsingin Varsinaissuomalaisen Ylioppilassäätiö sr:n tarpeeseen. Kaupungin edun mukaista on myös saada uusi toimija tuottamaan opiskelijoille suunnattuja edullisia asuntoja kaupunkiin.

Tontti 20017/16 esitetään varattavaksi Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilassäätiö sr:lle valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten.

2.2.2. JÄTKÄSAARI, 20026/7

Terassitalokortteli 20026 Saukonpaadenpuiston päätteenä tulee muodostamaan yhden Jätkäsaaren kaupunkikuvallisista maamerkeistä. Korttelin 20026 tontille 7 on merkitty 9 400 k-m² rakennusoikeutta asuin-, liike- ja toimitilarakentamiselle, josta vähintään 1/3 on käytettävä asuinhuoneistoja varten.

Tontin keskeinen asema tulevana kaupunkikuvallisesti merkittävänä maa-merkkinä edellyttää laadukasta suunnittelua ja kokemusta vastaavanlaisten hankkeiden toteuttamisesta.

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi korttelin 20026 tontti 7 (AL-1) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

2.2.3. JÄTKÄSAARI, 20059/1 JA 20060/1

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi korttelin 20059 tontti 1 (AK) ja korttelin 20060 tontti 1 (AK) esitetään luovutettavaksi hinta- ja /tai laatukilpailulla vapaarahoitteiseen omistus- ja /tai vuokra-asuntotuotantoon.

Tontit sijaitsevat keskeisellä ja kiinnostavalla alueella aivan rannan välittömässä tuntumassa, joten tontit on tarkoituksenmukaista luovuttaa hinta- ja/tai laatukilpailulla. Tontit luovutettaisiin myymällä käypään markkina-arvoon.

2.3. KOSKELA

2.3.1. KOSKELAN SAIRAALAN ALUE 26963/1, 26964/1, 26965/1, 26966/1, 29967/1, 26968/1, 26969/1, 26970/1, 26971/1 JA 26972/1

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12389. Asemakaavan muutos on hyväksytty 14.12.2016 ja asemakaava on saanut lainvoiman 27.1.2017.

Alueen tontit sijaitsevat täydentämISRakentamisena toteutettavalla alueella, osana isompaa kaupunkikuvallisesti arvokasta vanhaa Koskelan sairaala-alueetta, jonka kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset on tavoitteena säilyttää muuttamalla ne pääosin asuinkäyttöön. Asumisen lisäksi alueelle on tarve sijoittaa vanhusten monipuolinen palvelukeskus, päiväkotipalveluita ja päivittäistavarakauppa olemassa olevat yhtenäisemmät puistomaiset alueet säilyttäen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mm. tasapainottamalla Koskelan alueen vuokratulovaltaisuutta ja vastamalla perheasuntotarpeeseen alueella.

Nyt varattavaksi esitettyjen tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 41 290 k-m².

2.3.2. KOSKELAN SAIRAALAN ALUE, 26963/1, 26964/1, 26965/1, 26966/1, 26969/1, 26970/1 JA 26971/1

Koskelan-sairaalan ja pesuloiden kortteleiden 26963, 26964, 26966 ja 26969 alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita vanhoja sairaalarakennuksia jotka ovat asemakaavassa määritelty suojeltaviksi.

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden tukemiseksi korttelin 26963 tontti 1 (AH/s), korttelin 26964 tontti 1 (AK/s), korttelin 26965 tontti 1 (AK), korttelin 26966 tontti 1 (AK/s), korttelin 26969 tontti 1 (AK/s), korttelin 26970 tontti 1 (AK/s) ja korttelin 26971 tontti 1 (AK) esitetään luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

2.3.3. KOSKELAN SAIRAALAN ALUE, 26967/1

Tontti 26967/1 sijaitsee Koskelan sairaala-alueella rajautuen jo olemassa olevaan vuokra-alueeseen siten, että tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää tontin osan vapauttamista kaupungin hallintaan sekä aluetta nyt halkovien muille tonteille johtavien kulkuyhteyksien järjestelyä siten, että korvaavat kulkuyhteydet rakennetaan. Tontin (AK) 26967/1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 6 100 k-m².

e-House on hakenut tonttia kaupungilta. e-House rakennuttaa pääkaupunkiseudulla sekä ARA-rahoitteisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, että vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja. e-House on erikoistunut laadukkaiden ja kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttamiseen ja uusien rahoitushankkeiden asukaslähtöisyyttä lisäävien teknologiasovellusten toteuttamiseen. e-House on toteuttanut useita asuntohankkeita kaupungin vuokratonteille.

Tonttiin kohdistuneiden hyvien hakemusten suuresta määrästä johtuen kyseisen tontin varauksensaaja valittiin arpomalla. Arvonnassa olivat mukana kaikki kyseiselle alueelle hakemuksen jättäneet tahot, jotka täyttivät kaupungin asuntopoliittiset ja asuntotuotannolliset tavoitteet siltä osin kun niitä tuolla alueella edellytettiin.

Arvontatuloksen, hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontti 26967/1 esitetään varattavaksi e-House:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.3.4. KOSKELAN SAIRAALAN ALUE, 26968/1

Tontti (AK) 26968/1 sijaitsee kaava-alueella vanhan sairaala-alueen reunamalla lähellä Koskelankadun ja Kullervonkadun risteystä. Tontilla on rakennusoikeutta 9 550 k-m².

ES-Laatuasunnot on asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämä yleishyödyllinen yhteisö, uusi rakennuttaja pääkaupunkiseudulla. Asumisoikeusasuntojen toteuttajayhteisö on ES-Laatuasumisoikeus Oy, jonka ES-Laatuasunnot Oy omistaa kokonaan. Yritys on käydyissä neuvotteluissa ja hakemuksessaan esittänyt toiveen tontin varaamiseksi Koskelan sairaala-alueelta.

SSA Group Oy on myös hakenut tonttia kaupungilta. Yritys on vuonna 2012 perustettu rakennuttamiseen, omistamiseen ja asuntojen hallintaan keskittynyt konserni, jolla on kokemusta asuntotuotannosta pääkaupunkiseudulla. SSA Group Oy:n pääomistajat ovat rakennus-, ja rahoitusalan pitkäaikaisia ammattilaisia. Yritys hyödyntää kohteissaan voimakkaasti digitalisaation tarjoamia mahdollisuuksia mm. asuntojen energiankulutuksen seurannassa ja optimoinnissa sekä sisäilman laadun seurannassa.

Hakemusten ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontin 26968/ 1 (AK) rakennusoikeudesta noin puolet (50 %) esitetään varattavaksi ES-Laatuasunnot Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Tontin (AK) 26968/1 rakennusoikeudesta noin puolet (50 %) esitetään varattavaksi SSA Group Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.3.5. KOSKELAN SAIRAALAN ALUE, 26972/1

Fira Oy on hakenut tonttia 26972/1 kolmen eri kehittämishankkeen toteuttamista varten. Hankkeissa tarkastellaan osuuskuntamuotoista asuntotuotantoa, geotermisen energian hyödyntämistä Q-Heat syvälämpömenetelmällä sekä Liberty Life -konseptia, joka tarjoaa uudenlaisen mallin hyvinvointipalvelujen ja rahoituksen yhdistämiseksi. Kehittyvä kerrostalo -työryhmä on puoltanut hankkeen ottamista osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Tuloksia tullaan testaamaan ja mittaamaan sekä asuntomarkkinoiden että hoivapalveluiden näkökulmista.

Q-Heat syvälämpömenetelmä soveltuu suurille kiinteistömassoille, ja sen avulla on tarkoitus tutkia korttelin energiaomavaraisuutta. Mahdollisuuksien mukaan menetelmää pyritään hyödyntämään kaikissa tontille rakennettavissa rakennuksissa.

LLC -konsepti tarjoaa uuden vaihtoehdoisen näkökulman huolehtia ikääntymiseen liittyvästä kasvavasta hoivan tarpeesta, luoden kaupungin ja sen asukkaan välille uuden yhteistyömallin ja vuorovaikutuksen ja parhaimmillaan keventäen suuresti kunnan kasvavaa ikääntyvän väestön hoivan organisoimista ja rahoitusta.

Osuuskunta-asumiseen keskittyvässä kehittämishankkeessa on kyse vuokraoikeusosuuskunnasta. Lähtökohtana on vuokra-asumista edullisempi asumisvaihtoehto ja hanke on tarkoitus toteuttaa valtion takauslainalla. Taivoitteena on luoda uusi asukaslähtöinen tapa rakennuttaa ja hallinnoida

asuntokiinteistöjä. Hankkeessa voidaan tunnistaa piirteitä myös ryhmärakennuttamisesta. Kyse on vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuoto ja asumismuoto soveltuu hyvin perheasumiseen. Siten perheasuntovaatimuksen sisällyttämistä varausehtoihin pidettiin tarkoituksenmukaisena. Tarkoituksena on selvittää, voidaanko Suomeen luoda uusi vuokra-asumisen muoto, jonka käyttäjät omistavat.

Tontti 26972/1 soveltuu kyseiseen hankkeeseen hyvin kokonsa ja ominaisuuksiensa puolesta. Puiston puoleiset kaksi rakennusmassaa tullaan toteuttamaan osuuskunta-asumisena valtion takauslainalla pyrkimyksenä kohtuuhintainen asuminen. Kadun varteen rakennettavista rakennuksista toinen toteutetaan LLC-konseptin mukaisesti ja toinen Q-Heat-menetelmää hyödyntäen. Lisäksi selvitetään mahdollisuus Q-Heat järjestelmän toteuttamiseksi kaikkiin tontin rakennuksiin.

LLC-konseptin mukaisesti hanke toteutetaan pääosin sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona vanhuksille suunnattuina asuntolina. Lisäksi Q-Heat-hanke toteutetaan sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Kyseistä hanketta ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa omistusasuntotuotantona toteutuskustannusten ollessa haastavasti ennustettavissa, eikä ole realistista suunnitella hanketta myöskään Ara-kustannusraameihin. Kehittyvä kerrostalo -hankkeesta tulevaisuudessa saatavat tutkimustulokset ja selvitykset sekä mahdollisuus uudentyypiseen asumisen ja hoivapalvelujen rahoitus- ja hallintamuotojen luomiseen ovat perusteltu syy asuntotuotannon osoittamisesta näiltä osin sääntelemättömään tuotantoon.

Käytyjen neuvottelujen perusteella esitetään, että korttelin (AK) 26972 tontti 1 varataan Fira Oy:lle osuuskuntamuotoisen sekä vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä Kehittyvä Kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten. Asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa vuokraoikeusosuuskuntamuotoisena asuntotuotantona ja 2/3 sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona. Osuudet ovat suuntaa antavia ja määrät tarkentuvat hankesuunnittelun edetessä.

2.5. HAAGA

2.5.1 LASSILA 29164/1

Haagan Lassilan alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 112484. Asemakaavan muutos on hyväksytty 30.1.2018 ja asemakaava on saanut lainvoiman 23.3.2017. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa täydentämiskentämistä jo rakennetulle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) hallinnoimalle tontille siten, että purettavan varastorakennuksen tilalle toteutetaan uusi asuinkerrostalo.

Tontti (AK) 29164/1 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi. Att:lle varattavan tontin rakennusoikeus on 2 100 k-m².

2.6. MUNKKINIEMI

2.6.1 TALINRANTA, MUUSANPOLKU 1-3, 30145/2

Munkkiniemen Muusanpolun alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta nro 12467. Asemakaavan muutos on kaavaehdotusvaiheessa. Tulevan kaavan tavoitteen on kaavoittaa nyt tyhjälle tontille asuinkerrostaloja alueen muun täydentämishankkeen yhteydessä.

Tontti (AK) 30145/2 esitetään varattavaksi Att:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi. Att:lle varattavan tontin rakennusoikeus on 5 300 k-m².

2.7 KAARELA

2.7.1 MAUNUNNEVA, MAUNUNEVANTIE 3, 33037/2

Kaarelan Maununevantie 3:n alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta nro 12499. Asemakaavan muutos on kaavaehdotusvaiheessa. Tulevan kaavan tavoitteena on purkavan täydentämiskäytön keinoin kaavoittaa alueelle lisää rakennusoikeutta asuinkerrostaloja varten. Alueella sijaitsee tällä hetkellä Hekan vuokra-asuntoja.

Tontti (AK) 33037/2 esitetään varattavaksi Att:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi. Att:lle varattavan tontin rakennusoikeus on 8 600 k-m².

2.7.2 HONKASUO, 33357/2-9, 33358/2-4, 33362/1-7, 33363/1-8,10, 33364/1-6 JA 33365/3-4

Malminkartanon pohjoisosaan, Honkasuon alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 11870. Asemakaavan muutos on hyväksytty 29.8.2012 ja asemakaava on saanut lainvoiman 24.4.2015.

Asemakaava mahdollistaa lähes 1600 asukkaan tiiviin ekologisen kaupunkikylän rakentamisen Honkasuolle. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ilmastomuutoksen torjumiseksi. Korttelirakenteen muotoilu ovat ohjanneet tavoitteet suotuisan pienilmaston luomisesta lähtökohdiltaan vaikealle alueelle ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisestä.

Honkasuolla noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana ra-

kennusten arkkitehtonista ilmettä ja toteutusta. Honkasuo on puurakentamisa-alue, jolla rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Puurakentamismääräys koskee koko rakentamisaluetta.

Alueelle on kaavoitettu kytkettyjen pientalojen korttelit (AP-1) 33357, 33362, 33362 ja 33363, jotka on tarkoitettu toteutettavaksi osittain yhtiömuotoisina, osittain omatonttisina kaupunkipientaloina. Tontit olivat haettavana nyt käsiteltävänä olevalla yleisellä tontinvarauskierroksella, mutta niille ei löytynyt yhtään konsulttia, joka olisi ollut halukas toteuttamaan hankkeen ryhmärakentamismuotoisena.

Edellisen perusteella tontit (AP-1) 33357/2-9, 33362/1-7 ja 33363/1-8 esitetään nyt luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten.

Kaupungin yhtenä tavoitteena on kehittää asuntorakentamista edistäen asuntotuotannon monimuotoisuutta ja muun muassa asukaslähtöisyyttä. Tonttien tekniset ominaisuudet, tontille sijoittuva maltillinen rakennusoikeus (130 k-m²) ja kaavaratkaisu mahdollistavat omatoimi- ja/tai ryhmärakentamiseen soveltuvan asuntotuotannon.

Alueella sijaitsevat myös pientalojen korttelialueet (AP) 33358 ja 33364, joilla kytketyt pientaloasunnot on tarkoitettu jäsennettäväksi siten, että asunnot erottuvat toisistaan kaupunkipientalojen tapaan. Nyt varattavaksi suunniteltujen tonttien 33358/2-4 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 200 k-m² ja tonttien 33364/1-6 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2 400 k-m².

Mangrove Oy on hakenut mm. tonttien 33358/2-8 varaamista hintakontrolloituun asuntotuotantoon. Mangrove Oy on uusi toimija, eikä se ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta. Yritys on Turussa pitkään toiminut pienten puurivitalojen tuotantoon painottunut yritys, jonka tavoitteena on laatu, joka takaa hyvän asumisen uudisrakennuksessa kohtuulliseen hintaan.

Käytyjen neuvottelujen ja hakemuksen perusteella tontteja (AP) 33358/2-4 esitetään varattavaksi Mangrove Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kastelli-talot Oy on hakenut muun muassa tontteja 33364/1-6 kaupungilta hintakontrolloituun asuntotuotantoon. Yhtiö on erikoistunut kohtuuhintaiseen pientalorakentamiseen.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontteja (AP) 33364/1-6 esitetään varattavaksi Kastelli-talot Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Honkasuon alueelta tonttia on myös hakenut Rakennusliike Rogel Oy, vuodesta 2014 toiminut puu- ja hirsitalojen tuottamiseen painottunut perheyri-tytys, joka on laajentamassa toimintaansa myös pääkaupunkiseudulle. Yritys on saanut näkyvyyttä mm. hirsirakentamisen saralla.

Korttelissa 33363 sijaitsevaa kytkettyjen pientalojen tonttia (AP-1) 33363/10 esitetään varattavaksi Rakennusliike Rogel Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kaava-alueella sijaitsevat myös korttelin 33365 asuinrakennusten tontit (A) 33365/3 ja 4, jotka mahdollistavat Perhosniityn eteläreunaan kaksikerroksisten yhtiömuotoisten kaupunkivillojen rakentamisen ja jossa asunnot voivat sijaita myös päällekkäin.

Muu osa korttelista 33365 muodostuu tontista 1, joka on (AH) korttelialuetta, jolle tulee sijoittaa tonttien 33365/3 ja 4 asukkaiden yhteistiloja, kuten sauna-, pesula- ja kokoontumistiloja sekä autopaikkatontista 33365/2 (LPA), jolle saa sijoittaa tonttien 33365/3 ja 4 autokatoksia sekä jätekatoksia.

Tontteja 33365/3 ja 4 ovat hakeneet mm. Sajucon Oy ja Jukkatalot Oy.

Sajucon Oy on vuonna 1993 perustettu toisen polven perheyriytytys, jonka juuret ovat Oulusta. Yhtiön tavoitteena on tuottaa laadukkaita, pitkäikäisiä ja energiatehokkaita puutaloja asukaslähtöisesti.

Jukkatalot Oy on lähes 50 vuotta vanha yritys, joilla on koko rakentamisen ketju omassa organisaatiossaan. Yritys on mm. Suomen toiseksi suurin talopakettitoimittaja. Yrityksen perusidea on tuottaa kohtuuhintaisia asuntoja luotettavalta rakentajalta.

Yrityksille ei ole aiemmin osoitettu tonttia kaupungilta.

Tonttia (A) 33365/3 esitetään varattavaksi Sajucon Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten ja tonttia (A) 33365/4 esitetään varattavaksi Jukkatalot Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Käytyjen neuvottelujen perusteella Sajucon Oy on lupautunut toteuttamaan myös tonttien yhteiseen käyttöön kaavoitetut AH-tontin 33365/2 ja LPA-tontin 33365/1. Näiden osalta hankkeen kustannukset tullaan jakamaan tonttien 3 ja 4 varauksensaajien kesken kunkin kohteen rakennusoikeuden ja autopaikkojen määrän mukaisessa suhteessa.

2.7.3. KUNINKAANTAMMI, 33400/1, 2

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tonttia (A) 33400/1 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen ja tonttia (A) 33400/2 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Att:lle.

2.8. MALMI,

2.8.1 YLÄ-MALMI, SALAVAKUJA 2, 38127/11

Malmin Salavakuja 2 alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.4.2018. Kaavan tavoitteena on alueen maankäytön tehostaminen purkavalla täydentämISRakentamisella, jossa kaksi nykyistä rakennusta puretaan ja tilalle rakennetaan kolme senioreille suunnattua asuinkerrostaloa.

Tonttia (AK) 38127/11 esitetään varattavaksi Att:lle senioreille suunnattujen valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

2.9. SUUTARILA

2.9.1 SILTAMÄKI, 40226/2

Tontti (A) 40226/2 esitetään varattavaksi Att:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi. Att:lle korttelista varattavan tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m².

Tontin varaamisen edellytyksenä on tontin rakennettavuuden tarkastelu olemassa olevan asemakaavan toteuttamiskelpoisuuden lähtökohdista.

2.10. HERTTONIEMI

2.10.1 HERTTONIEMEN METROKORTTELI

Herttoniemen metrokorttelin alueelle ollaan suunnittelemassa uutta asemakaavaa, jonka tavoitteena on alueen tehostavan täydentämISRakentamisen lisäksi toteuttaa Herttoniemen metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjaus. Tontinluovutuksen lähtökohtina on edellyttää varauksensaajalta korkealaatuista suunnittelukokonaisuutta sekä osallistumista alueella sijaitsevien vanhan metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjaukseen osana uudishankkeen toteutusta.

Herttoniemen keskustan Herttoniemen metrokorttelin alue esitetään varattavaksi laatu- ja hintakilpailulla omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon suunnittelua varten. Säätelämättömään tuotantoon osoitettavat tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

2.11. VARTIOKYLÄ

2.11.1. ITÄKESKUS, KAUPPAKARTANONKATU 16, 45048/10

Itäkeskuksen Kauppakartanonkadun alueelle on laadittu uusi asemakaavaa nro 12443. Asemakaavan muutos on hyväksytty 29.11.2017 ja asema-kaava on saanut lainvoiman 30.1.2018.

Kaavan tarkoituksena on purkavan täydentämistrakentamisen toteuttamisella lisätä alueen asukasmäärää hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista täydennysrakentamisen keinoin. Alue on vuokrattu Hekalle ja alueella sijaitsee sen omistamia rakennuksia.

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tonttia (AK) 45048/10 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten Att:lle.

2.11.2. MYLLYPURO, 45136/4

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tonttia (AK) 45136/4 esitetään varattavaksi hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten Att:lle.

2.11.3. ITÄKESKUS, MYLLYPURO, YLÄKIVENTIEN ALUE, 45141/3-4, 45142/19 ja 45146/10

Myllypuron Yläkiventielle on laadittu asemakaavan muutos nro 12327 yhteistyössä Helsingin kaupungin asuntotuotannon ja Helsingin opiskelija-asuntosäätiön kanssa.

Kaava-alueelle sijoittuvia tontteja (AK) 45141/3 ja 4, tonttia 45142/1 ja tonttia 45146/10 esitetään varattavaksi Att:lle tuotantotavoitteiden edistämiseksi.

Tontti 45141/3 esitetään varattavaksi senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Tontti 45141/4 esitetään varattavaksi senioreille suunnattujen valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontit 45142/19 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Tontti 45146/10 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr (HOAS) on hakenut kaupungilta tonttia edullisten opiskelija-asuntojen tuottamista varten.

Tontit (AK) 45142/20 ja 21 sekä 45144/3 soveltuvat hyvin kyseiseen tarkoitukseen tonttien sopivan kokoluokan sekä alueen hyvien joukkoliikenneyhteyksien johdosta. Lisäksi rakenteilla olevan Metropolian kampuksen kannalta on erittäin tärkeää saada alueelle lisää opiskelija-asuntoja. Tontit (AK) 45142/20, 21 ja 45144/3 esitetään varattavaksi HOAS:ille valtion tukemien opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

2.12. MELLUNKYLÄ

2.12.1. MELLUNMÄKI, SAARISELÄNTIEN JA PYHÄTUNTURINTIEN ALUE, 47208/7-8,10

Mellunkylän Mellunmäkeen Saariseläntie 3:n ja Pyhätunturintie 2:n alueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12329, joka on hyväksytty 30.3.2016 ja se on saanut lainvoiman 13.5.2016. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakentamisen Hekalle vuokratulle alueelle.

Att:n tuotantotavoitteiden toteutumiseksi tontit (A) 47208/7, 8,10 esitetään varattavaksi Att:lle. Tontti 47208/7 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten ja tontit 47208/8 ja 10 esitetään varattavaksi valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

2.12.2. MELLUNMÄEN KESKUS, 47230/2 JA 3

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr on hakenut Mellunkylän Mellunmäen keskuksen alueelta tontteja 47230/2-3 toteuttaakseen kumppanuskaavoituksella opiskelija-asuntoja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Hakemuksessa on todettu tonttien sijainnin tukevan ensisijaisesti Itä-Helsingin alueella sijaitsevien kampusten asunto- ja kehittämisteemoja.

Kaavoituksen lähtökohtana on saada jossain määrin myös liiketilaa toteutettua tonteille, neuvotteluissa on alustavasti edellytetty noin 300-500 k-m² suuruisia liiketiloja. Lisäksi tullaan selvittämään mahdollisuus toteuttaa yhteiskäyttöisiä tiloja opiskelijoille ja alueen muille asukkaille palvelujen monipuolistamiseksi ja katukuvan elävöittämiseksi.

Tontteja 47230/ 2 ja 3 esitetään varattavaksi HOAS:ille kumppanuskaavoitusta ja valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Hanke tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita kohtuuhintaisten ja monimuotoisen asumisen osalta.

2.12.3. MELLUNKYLÄ, 47293/10, 11

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti (AH) 47293/10 ja tontti (AP) 47293/11 esitetään varattavaksi asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten Att:lle.

Alueen toteuttaminen saattaa edellyttää asemakaavan uudelleen tarkastelua tontin tehokkaan ja toimivan suunnittelun lähtökohdiksi.

2.12.4. MELLUNMÄKI, NAULAKALLION PIENTALOALUE, 47312/2

Naulakallion pientaloalueelle on laadittu kaavamuutos nro 12207. Asemakaavan muutos on hyväksytty 12.11.2014 ja asemakaava on saanut lainvoiman 9.1.2015. Kaava-alueelle sijoittuu muun ohessa asuntotontti (A) 47312/2. Tontin rakennusoikeus on 4 100 k-m². Tontti 47312/2 on ollut aiemmin haettavana yleisellä varauskierroksella, jolloin tontti on suunniteltu varattavaksi hakuun osallistuneelle yritykselle. Tontin varaaminen jäi kuitenkin odottamaan yrityksen tarkempaa selvitystä toimintansa perusteista ja nyt kyseisen yrityksen toiminta on lakannut.

Jyränoja Oy:lle on tehty edellisellä varauskierroksella varaus tontista 47313/1, joka sijaitsee aivan tontin 47312/2 naapurikorttelissa. Jyränoja Oy:n tonttia 47313/1 koskeva rakennushankeen käynnistyminen on myöhästynyt kaupungin alueella toteuttamien tontin esirakentamistöiden (johtojen siirto) viivästymisen seurauksena. Jyränoja Oy on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani, joka on toteuttanut onnistuneita asuntohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Kaupungin näkökulmasta on tärkeää, että tontti 47312/2 tullaan toteuttamaan mahdollisimman pikaisella aikataululla muun alueen suunnittelun ja toteutuksen ollessa jo pitkällä. Käydyn neuvottelun pohjalta on perusteltua, että tontti 47313/2 esitetään varattavaksi Jyränoja Oy:lle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten. Alustavasti on keskusteltu, että tontti voidaan toteuttaa joko lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina ja/tai hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.

2.12.5. TANKOVAINIO

Mellunmäen Naulakallion pientaloalueelle on laadittu asemakaavan muutos nro 12008, asemakaavan muutos on vahvistettu 9.5.2012 ja se on tullut lainvoimaiseksi 29.6.2012. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut tiivistää Mellunkylän kaupunginosan yhdyskuntarakennetta täydentämiskentämisen keinoin, tässä yhteydessä Tankomäelle on kaavoitettu kolme asuinpientalojen korttelialuetta.

TL Sippola Oy / Trendikodit on hakenut tontteja (AP) 47371/1 ja (AP) 47372/1 sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon tai hintakontrolloituun asuntotuotantoon.

TL Sippola/ Trendikodit on 15 vuotta alalla toiminut matalaenergiarakentamiseen erikoistunut perheyritys, jonka periaatteita ovat hyvä laatu, terveellinen asuminen, ekologisuus sekä energiatehokkuus. Yritys on kehittänyt rakentamistaan kuivaketjutusta tehostavalla toiminnallaan pyrkien näin varmistamaan terveellisen asumisen lähtökohdat myös puurakentamisessa. Yritys ei ole aiemmin saanut tonttia kaupungilta.

Hakemuksen ja käytyjen neuvottelujen perusteella tontit 47371/1 ja 47372/1 varataan TL Sippola Oy:lle /Trendikodit hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

2.13. LAAJASALO

2.13.1. LAAJASALO 49077/2, 49080/12

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti 49077/2 varataan Att:lle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä Hekan varikko, joka tullaan kaavamuutoksella integroimaan asuntorakentamiseen.

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti (AK) 49080/12 varataan Att:lle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten. Tontin 8250 k-m² asuinrakennusoikeudesta noin puolet (50 %) tulee toteuttaa senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet (50 %) välimuodon asuntotuotantona.

2.13.2. KRUUNUVUORENRANTA, HAAKONINLAHTI 2, 49290/2-4 JA 49291/2-3

Kruunuvuorenrannan Haakoninlahti 2 alue on osa tulevan Kruunuvuorenrannan tehokkaimmin rakennettua aluetta. Alueelle on laadittu asemakaava nro 12130, joka on hyväksytty 9.10.2013 ja asemakaava on saanut lainvoiman 22.11.2013. Pääosalle Haakoninlahti 2 aluetta on suunniteltu kerrostalovaltaisia asuinkortteleita, jotka sisältävät eri talotyyppejä sekä suuria yhteispihoja. Kruunuvuorenrannan alue tarjoaa hyvät lähtökohdat uudenlaisen kaupunkimaisen Merellisen tukikohdan, tulevan raideliikenteen tuntumassa. Alueella sijaitsevat myös korttelin 49290 tontit 2-4 sekä korttelin 49291 tontit 2 ja 3.

Kaupungin maanmyyntitavoitteiden toteutumisen tukemiseksi korttelin (AK) 49290 tontit 2-4 ja korttelin (AK) 49291 tontit 2 ja 3 esitetään luovutettavaksi laatu- ja hintakilpailulla omistus- ja /tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutettaisiin myymällä markkina-arvoon.

Tontit sijaitsevat kiinnostavalla uudella alueella, lähellä merta, hyvien kulkuyhteyksien varrella ja tontit ovat siten tarkoituksenmukaista luovuttaa laatu- ja hintakilpailulla. Tontit luovutettaisiin myymällä ne markkina-arvoon.

2.13.3. KRUUNUVUORENRANTA, STANSVIKIN KALLIO, 49338/1-2

Stansvikinkallion alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan itäosassa. Alueelle suunnitellaan sen ominaispiirteitä, luontoa, kallioita ja korkeuseroja hyödynnäviä kerros- ja pientalokortteleita. Aluetta suunnitellaan noin 2 000 uudelle asukkaalle. Asemakaava nro 12410 on hyväksytty 14.3.2018, kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Korttelin tontit (AK) 49338/1-2 sijaitsevat uudella asemakaava-alueella. Tonttia 49338/1 esitetään varattavaksi valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja tonttia 49338/2 välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten Att:lle.

Kaupunki edellyttää tonteilla arkkitehtuurikilpailukutsun järjestämisestä yhteistyössä kaupungin kanssa, ellei kaupunki toisin päättä.

2.13.4. YLISKYLÄ, REPOSALMENTIEN ALUE

Yliskylään, Reposalmentien varteen on käynnistämässä kaavoitus. Alustavan suunnitelman mukaan merelliselle alueelle kaavoitetaan asuinrakennuksia, palvelutiloja ja raitiovaunuvarikko siten, että toteutettavan asuinrakennusoikeuden määrä olisi noin 40 000 k-m². Kaavamuutos on kolmas toisiinsa liittyvistä Laajasalontietä koskevista kaavamuutoksista. Alueen suunnittelun tavoitteena on luoda kaava-alueelle asumisen ja varikon hybridi viitesuunnitelmaan pohjautuvan kaavoituksen keinoin lähtökohdiksi kumppanuuskaavoituksella toteutettavalle tontinluovutukselle.

Reposalmentien varren kaava-alue esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoituksella sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä toteutettavaa asuntohankkeiden suunnittelua varten.

2.14. VUOSAARI

2.14.1. MERI-RASTILA, POHJAVEDENPUISTON ALUE, 54112/2-3, 54165/1-3, 54187/5 ja 54212/4

Vuosaaren Meri-Rastilan alueelle ollaan laatimassa asemakaavamuutos ja kaava on etenemässä luonnosvaiheessa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti tiivistää jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentämiskäytön turvin ja samalla kehittää metroaseman ympäristöä.

Alueen puistoalueiden reunoille ollaan kaavoittamassa uusia asuinkortteleita 54111, 54165 ja tontti 54212/4, sekä näitä palveleva kortteliin 54112 sijoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA). Olemassa oleville tonteille ollaan lisäksi suunnittelemassa täydentämiskäytöstä yhteistyössä taloyhtiöiden kanssa, kuitenkin siten että alueen vehreys ja puistomaisuus säilyvät tulevasta rakentamisesta huolimatta. Hanke kytkeytyy myös Helsingin kaupungin lähiöprojektin Meri-Rastilan julkisten kaupunkitilojen kehittämishankkeeseen, jonka tarkoitus on parantaa alueen puistoja, aukioita, katualueita ja metroaseman ympäristöä.

Alueen kokonaisuuden kannalta on tärkeää, että tuleva täydennysrakentaminen sekä uudet asuinkorttelit toteutetaan mahdollisimman laadukkaasti korttelikohtaisten yhteisten viitesuunnitelmien pohjalta kaavan laadullisten tavoitteiden toteutumiseksi. Edellä olevan perusteella kaupunki on päättänyt varata tontit 54112/2,3, 54165/1-3 sekä 54212/4 toteutettavaksi kumppanuuskaavoituksella. Pieni osa tonteille kaavoitettavasta asuinrakennusohjelmasta esitetään varattavaksi sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon. Alueella on varsin paljon säänneltyä vuokra-asuntotuotantoa, jota halutaan tasapainottaa omistusasuntopainotteisella tuotannolla. Myös vapaarahoitteista, sääntelemätöntä asuntotuotantoa on toivottu alueelle alueen imagon kohottamiseksi. Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto on osaltaan mahdollistanut toimijan löytämisen alueellisen pysäköintilaitoksen toteuttajaksi. Vuokra-asuntotuotannon toteuttamisen edellytyksenä on lisäksi samalle toimijalle varatun omistusasuntotuotannon rakentamisen aloittaminen.

Tonttia (AK) 54112/2 on hakenut TA-Rakennuttaja Oy. TA-Rakennuttaja Oy on kaupungin vakiintunut yhteistyökumppani, joka on toteuttanut useita onnistuneita asunohankkeita sekä asumisen kehittämishankkeita kaupungin luovuttamille tonteille.

Tonttia 54112/2 esitetään varattavaksi TA-Rakennuttaja Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja/tai asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Tonttia (AK) 54112/3 on hakenut Basso Building Systems Oy. Basso Building Systems Oy on täysin pääkaupunkiseudulla toimiva kasvava rakennusyritys, joka rakentaa sekä asuinrakennuksia että pientaloja. Toiminnan kulmakivenä on asuntojen laadullisesti hyvä suunnittelu.

Tonttia 54112/3 esitetään varattavaksi Basso Building Systems Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tonttia (AK) 54165/1 on hakenut NREP Oy. NREP Oy on pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toimialaan kuuluu rahastojen hallinnoimisen lisäksi mm. myös kiinteistökehitys. Yritys on yksi Helsinki High-rise -kilpailun

neljästä jatkoon päässeestä tahosta. Yrityksen tavoitteena on kehittää tontille modernia ja tehokasta kerrostaloasumista. Kestävän kehityksen mukainen rakentaminen on keskeinen osa NREP Oy:n toimintatapaa.

NREP Oy on käydyissä neuvotteluissa lupautunut toteuttamaan myös suunniteltuja tontteja 54112/2-3, 54165/1-3 ja 54212/4 yhteisesti palvelevan pysäköintitalon tontille (LPA) 54112/ 1.

Tontti 54165/1 esitetään varattavaksi NREP Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Tontteja 54165/2 ja 3 on hakenut Bonava Suomi Oy. Bonava Suomi Oy on Pohjois-Euroopan johtava asuntorakennuttaja, joka on viime vuosina rakennuttanut noin 150 - 200 asuntoa Helsingissä.

Tonttia 54165/2 esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten ja tonttia 54165/3 esitetään varattavaksi kumppanuuskaavoitusta ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten Bonava Suomi Oy:lle. Jälkimmäinen tontti on sijaintinsa puolesta varsin merkittävällä paikalla alueen imagon kannalta, sillä rakennukset tulevat kalliolle ja näkyvät myös kauas. Tontin osoittaminen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon on perusteltua korkeatasoisten toteutusratkaisujen mahdollistamiseksi.

Tontti (AK) 54212/4 on osa alueelle muodostettavista täydennysrakentamistonteista, jolla korttelin vajaasti rakennettuun yläkulmaan on kaavoitettu oma tontti. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3 600 k-m². Tontti ei ollut haettavana yleisellä varauskierroksella, mutta on perusteltua ottaa mukaan, sillä myös tämän tontin autopaikat sijoitetaan alueelliseen pysäköintilaitokseen. On tärkeää, että kaikki autopaikkoja laitokseen sijoittavat yhtiöt ovat suunnittelussa mukana.

Käytyjen neuvottelujen perusteella tontti 54212/4 esitetään varattavaksi NREP Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

2.14.2. AROMIKUJAN ALUE

Aromikujan ympäristöön suunnitellaan asumista, liike- ja toimitiloja sekä palveluita Vuosaaren kävelykeskustaa laajentaen. Lisäksi tutkitaan päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle. Kaavaa nro 12458 on edennyt kaavaehdotusvaiheeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin tarkoituksen mukaisen käytön nykyisen kaavan mahdollistamien toimintojen kysynnän jäätyä vähäiseksi. Kaavaluonnoksen mukaiselle kortteli 54187 suunnitellulle tontti (AL) 5 ollaan kaavoittamassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka suunniteltu asuinrakennusoikeus on 14 000 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa tontille on suunniteltu toteutettavaksi liiketilaa vähintään 1 000 k-m². Att tarvitsee kumppanin, jotta liiketilojen toteuttaminen ei rasittaisi asuntojen toteutuskustannuksia. Kumppanin ja toteuttajan ottaminen liiketilojen suunnitteluun jo tässä vaiheessa mahdollistaa liiketilojen käyttäjälähtöisen suunnittelun. Alueella toimii jo ennestään K-ketjun ja S-ketjun päivittäistavarakaupat, joten kilpailutilanteen kannalta on perusteltua mahdollistaa Lidlin ryhtyminen yhteistyökumppaniksi hankkeeseen. Lidlin kanssa on käyty alustavia neuvotteluja.

Att:n tuotantotavoitteiden edistämiseksi tontti (AL) 54187/5 varataan Att:lle osin valtion tukemien (noin 60 %) vuokra-asuntojen ja osin (noin 40 %) väli-
muodon asuntotuotannon suunnittelua varten sekä Lidl Suomi Ky:lle päivittäistavarakaupan suunnittelua varten.