



§ 680

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotonttien 10674/1–4 varaamiseksi Mangrove Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Sörnäinen, Nihti, AK-tontit 10674/1–4)

HEL 2022-006792 T 10 01 01 00

Kraanakuskinkuja / Tihtaalinkatu / Tornikuja

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025–6) varataan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Kalasataman Nihdin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12576 mukaiset asuinkerrostalotontit (AK) 10674/1–4 tai niistä muodostettavat tontit asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontit (AK) 10674/1 (pinta-ala 885 m², rakennusoikeus 2 050 k-m²+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m²), (AK) 10674/2 (pinta-ala 1 780 m², rakennusoikeus 3 900 k-m²), (AK) 10674/3 (pinta-ala 1 798 m², rakennusoikeus 3 450 k-m²+ liiketilan vähimmäisrakennusoikeus 150 k-m²), (AK) 10674/4 (pinta-ala 380 m², rakennusoikeus 3 300 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 olevaa toimintaohjetta kaupungin rakennuttajille, liitteenä 8 olevia Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022 sekä liitteenä 9 olevaa Nihdin eteläosan suunnitteluohjeita talonrakentamista varten 27.9.2022.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

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 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)
- 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022
- 9 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022
- 10 Kilpailuehdotus "Verkkosaaren Puuverso"

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 asuinkerrostalontonteista (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 - tavoitteeseen sekä valita kilpailualueen asuinkerrostalontonteille toteut-



taja/toteuttajaryhmä ja suunnittelija/suunnitteluryhmä. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 (22 §) vähähiilisen viherkorttelin laatu-kilpailun 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) ja kolmanneksi ehdotus ”Verkkosaaren Puuverso”, jonka esitti Mangrove Oy ja Premico CNRF GP I Oy (Lunden Architecture Oy).

Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti todennut, että toiseksi ja kolmanneksi tulleille kilpailuehdotuksille (suunnitelmille) ”Hiiling” ja ”Verkkosaaren Puuverso” tulee varata tontit muualta laadukkaiden kokonaisuuksien toteuttamiseksi. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi ja voisi saada laajasti arvokasta käytännön tason kokemusta vähähiilisen asuntorakentamisen ratkaisuihin.

Kaupunkiympäristölautakunta on 25.10.2022 (588 §) esittänyt kaupunginhallitukselle tonttien 10675/1–4 varaamista Sfääri Group Oy:lle, joka sijoittui toiseksi kilpailuehdotuksellaan ”Hiiling”.

Mangrove Oy:n kolmanneksi sijoittunutta kilpailuehdotusta (suunnitelmaa) ”Verkkosaaren Puuverso” pidettiin arkkitehtonisesti kunnianhimoisena ja kiinnostavalla tavalla kerroksellisena. Kilpailuehdotuksen vahvuutena pidettiin asuntotypologiaa. Suunnitelmassa oli pohdittu arkkitehtuurin mahdollisuuksia ratkoa ilmastonmuutoksen haasteita. Edellä mainituista syistä tontin varaamista muualta voitaisiin pitää perusteltuna laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi.

”Verkkosaaren Puuverso” kilpailuehdotus sopisi erittäin hyvin kortteliin 10674 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 10674 aluetta varattavaksi Mangrove Oy:lle alkuperäiseen laadukkaaseen kilpailuehdotukseen perustuvan asuntohankkeen suunnittelua varten.

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavan mukaisten asuinkerrostalotonttien 10674/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien varaamista Sörnäisistä Nihdin kaava-alueelta Mangrove Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2025 saakka.

Tonttien 10674/1–4 (12 700 k-m² + kr 300) hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on seuraavanlainen:



- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin 6 750 k-m² kuitenkin siten, että 6 750 k-m² toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 3 375 k-m²) vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tilalle saa rakentaa kokonaan tai osittain valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja.
- valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 3 900 k-m².
- valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 2 050 k-m².

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

Korttelista sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi myymällä / vuokraamalla. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon, valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Esittelijän perustelut

Taustaa

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

Kilpailuohjelmassa vaadittiin, että tontille 1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus – ja/tai vuokra-asuntoja että tontille toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % saa olla vuokra-asuntoja, ja tontille 2 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 asuinkeuhkotontteille 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 kolmanneksi ehdotus ”Verkkosaaren Puuverso”, jonka esitti Mangrove Oy. Kilpailun ratkeamisen jälkeen kilpailun arviointiryhmä oli yksimielisesti todennut, että kyseinen ehdotus on arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja kiinnostavalla tavalla tavalla kerroksellinen sekä katsonut, että tontin varaamista muualta laadukkaan kokonaisuuden toteuttamiseksi voitaisiin tästä syystä pitää perusteltuna. Myös kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa oli 18.1.2022 (2 §) todettu, että kaupungin entistä kunnianhimoisempien hiilineutraalisuutta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi ja kilpailussa saatujen parhaiden ehdotusten korkea tasoa huomioiden katsotaan, että kaupungin kannalta voidaan pitää perusteltuna, että myös muille kilpailun parhaimmille ehdotuksille pyritään löytämään toteutumisen mahdollisuudet erillisen tontinvarausmenettelyn kautta, kilpailuehdotukseen perustuvana suoravarauksena, edellyttäen, että ehdotusten tekijät sitoutuvat ehdotuksista ilmeneviin perusratkaisuihin ja korkeaan kunnianhimon tasoon. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi ja voisi saada laajasti arvokasta käytännön tason kokemusta vähähiilisen asuntorakentamisen ratkaisuksista. Näitä kokemuksia voitaneen hyödyntää tulevaisuudessa muun muassa asuntorakentamisen hiilineutraalisuuteen tähtäävän ohjauksen (esim. asuntotonttien varausehdot) kehittämisessä.

Mangrove Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella, kaupunki on ehdottamassa asuinkerrostalokorttelin 10674 varaamista Mangrove Oy:lle, koska kilpailuehdotus (suunnitelma) sopii hyvin kortteliin 10674 tuoden lisäarvoa alueen kaupunkikuvaan ja alueelle.

Mangrove Oy on alustavasti tutkinut Verkkosaaren kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10674. Mangrove Oy:n mukaan kortteli 10674 luo erinomaiset edellytykset toteuttaa energiatehokkaan asuinkorttelin.

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

Mangrove Oy:n kilpailuehdotus saavutti kilpailun matalimman E-luvun. Kilpailuehdotuksen E-luku poikkesi muista ehdotuksista merkittävästi, sillä ratkaisu perusti korttelin ulkopuolelle sijoitettavaan uusiutuvan energian voimalaitokseen. Kilpailuehdotuksessa viherkerroin oli 2,45, mikä on luonnon monimuotoisuuden kannalta kunnianhimoinen.

Kaupunki ja Mangrove Oy ovat yhdessä kuitenkin tunnistanee joitakin haasteita kilpailuehdotuksen soveltuvuudesta kortteliin 10674. Kortteli 10674 sijaitsee merenrannalla, jonne on haasteellista toteuttaa puurun-



koista taloa merelliset sääolosuhteet huomioiden. Myös korkea rakentaminen asettaa rakenteelliset ja palotekniset vaatimukset, jonka johdosta Mangrove Oy on todennut, että tonttien 10674/1–4 osalta ei ole täysin mahdollista saavuttaa samoja lukemia hiilijalanjäljen ja viherkerrotoimen osalta kuin kilpailuehdotuksessa on esitetty: hiilijalanjälki 603 kgco₂e/m² (kilpailuehdotuksessa 594 kgco₂e/m²), ja viherkerroin 2,0 (kilpailuohjelmassa 2,45). Lukemat ovat edelleen erittäin kunnianhimoiset. Energiatehokkuuden osalta Mangrove Oy on todennut, että on mahdollista saavuttaa sama energiätehokkuus 28 kuin kilpailuehdotuksessa oli esitetty. Mikäli edellä mainittuihin lukemiin ei päästä, tulee varauksensaajan esittää perustelut poikkeamiselle.

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Mangrove Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta Mangrove Oy on jättänyt 10.11.2022 kaupungille tonttivarauksihakemuksen asuinkerrostalokorttelin 10674 varaamiseksi kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivarauksihakemuksen jättämisen yhteydessä Mangrove Oy on tutkinut Verkkosaaren kilpailuehdotuksen soveltuvuutta kortteliin 10674.

Mangrove Oy:n mukaan kortteli 10674 luo erinomaiset edellytykset toteuttaa nettonollaenergiaperiaatteella rakennushanke maalämpöä hyödyntäen, jossa on monipuolinen asunto- ja hallintamuotojakauma.

Mangrove Oy on kuitenkin tunnistanut joitakin kaavallisia haasteita korttelissa 10674. Tonttien 10674/1–4 osalta on mahdollista saavuttaa hiilijalanjäljessä ja viherkerrotoimessa lähes samat lukemat kuin kilpailuehdotuksessa oli esitetty. Kilpailuehdotuksessa olevan hiilijalanjäljen saavuttamisen suurimpana esteenä on rakennusmateriaalivalinnat, arkkitehtoniset ratkaisut ja talotekniikka. Toisaalta Mangrove Oy on nähnyt energiätehokkuuden osalta sen, että tonttien 10674/1–4 osalta on mahdollista saavuttaa energiätehokkuudessa sama lukema kuin kilpailuehdotuksessa oli esitetty.

Kilpailuehdotus ”Verkkosaaren Puuverso” liitteenä nro 10.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tonttien 10674/1–4 hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään seuraavaa:

- sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja saa rakentaa enintään noin 53 % eli noin 6 750 k-m² kuitenkin siten, että 6 750 k-m² toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 3 375 k-m²) vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tilalle saa ra-



kentaa kokonaan tai osittain valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja.

- valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 3 900 k-m².
- valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja vähintään 2 050 k-m².

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä turvataan monipuoliset asumisen vaihtoehdot. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä 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:

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

Asemakaava ja tontitiedot



Asemakaava ja tonttitiedot	
Asemakaava nro	12576
Asemakaava tullut voimaan	22.1.2020
Tontti 1	
Käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Tihtaalinkatu, Koukkupojankuja
Tontin nro	10674/1
Kiinteistötunnus	91-10-674-1
Pinta-ala m ²	885
Rakennusoikeus k-m ²	2050+150
Tontti 2	
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Koukkupojankuja
Tontin nro	10674/2
Kiinteistötunnus	91-10-674-2
Pinta-ala m ²	1 780
Rakennusoikeus k-m ²	3 900
Tontti 3	
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Tihtaalinkatu, Manttelimiehenkuja
Tontin nro	10674/3
Kiinteistötunnus	91-10-674-3
Pinta-ala m ²	1 798
Rakennusoikeus k-m ²	3 450
Tontti 4	
Käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Osoite	Manttelimiehenkuja
Tontin nro	10674/4
Kiinteistötunnus	91-10-674-4
Pinta-ala m ²	380
Rakennusoikeus k-m ²	3 300

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 osa entisen Sörnäisten sataman aluetta ja paikalla sijaitsi aiemmin



Nihdin saari. Nihti on Kalasataman projektialueen eteläisin kärki ja sijoittuu rakentuvaa Sompasaarta rajaavan Nihdinkanavan eteläpuolelle.

Asemakaavan mukaisella asuinkerrostalokorttelin 10674 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 autopaikavelvoitetta. 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 energijärjestelmät, tontinluovutusehtoja 4.10.2022,
- liitteen 7 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut) ja
- liitteen 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022
- liitteen 9 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tonttien (AK) 10674/1–4 tai niistä muodostettavien tonttien varaamista Mangrove Oy:lle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien varaamista Mangrove 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 asunto-tontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Mangrove Oy:n laatima suunnitelma nimimerkillä ”Verkkosaaren Puuverso” vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailuun Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan asuinkerrostalotonteista (AK) 10656/1 ja 2 oli kil-



pailun arviointiryhmän mukaan arkkitehtonisesti kunnianhimoinen ja kiinnostavalla tavalla kerroksellinen. Suunnitelmassa oli pohdittu arkkitehtuurin mahdollisuuksia ratkoa ilmastonmuutoksen haasteita. E-luku oli kilpailuehdotuksista pienin, joka perustui korttelin ulkopuolelle sijoitettavaan uusiutuvan energian voimalaitokseen.

Kilpailun arviointiryhmä on yksimielisesti pitänyt hyvänä, että nyt varauksensaajaksi esitettävän tahon laatima kilpailuehdotus toteutuisi muualla. Näin kaupunki edistäisi hiilineutraalisuutta koskevien strategisten tavoitteiden toteutumista merkittävästi.

Varattavaksi esitettävä korttelin 10674 tonttien varaamiseksi Mangrove 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.

Varauksensaaja 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 ”Verkkosaaren Puuverso” otetaan osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa.

Tonttien myöhempi luovuttaminen



Nyt varattavaksi esitettävät tontit 10674/1–4 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. Säänneltyyn tuotantoon luovutettavat tontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla.

Tässä tapauksessa vapaarahoitteista sääntelemätöntä omistusasunto-tuotantoa ja vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa koskevien tonttien (noin 53 %) eli 6 750 k-m² myymisen voidaan katsoa olevan perusteltua, koska aikanaan vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa annettiin myös mahdollisuus voittajalle ostaa vapaarahoitteisen sääntelemätöntä asuntotuotannon tontti / tontit markkinahintaan. Eli tonttien myyntiä tukee se, että tontinvarauksen 10674/1-4 taustat on vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailussa. Myös varattavat tontit sijoituvat meren äärelle erityisen houkuttelevalle ja arvokkaalle paikalle, joilla kaupunginhallituksen tontinluovutuslinjausten mukaan tontit luovutetaan lähtökohtaisesti myymällä.

Tontit ovat myös kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole sen merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua. Näin ollen kaavatonttien 10674/3 ja 4 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 kaup-pakirjan ja maanvuokrasopimusten hyväksymisen yhteydessä noudat-taen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tont-tien yleisiä luovutusperiaatteita.

Toimivalta

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



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

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 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)
- 8 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehdot 1.6.2022
- 9 Nihdin eteläosan suunnitteluohjeet talonrakentamista varten 27.9.2022
- 10 Kilpailuehdotus "Verkkosaaren Puuverso"

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

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu