



05.12.2022

Asia/15

§ 853

Alueen varaaminen Korepuu Oy:lle asuntohankkeen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten (Laajasalo, tontti 49076/16)

HEL 2022-008605 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mari Rantasen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022
- 6 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää varata Korepuu Oy:lle (Y-tunnus 3192633-2) asuinkerrostalotontin 49076/16 Laajasalosta asuntohankkeen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää pinta-alaltaan noin 6 400 m² laajuisen tontin 49076/16.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä ehtoja, liitteenä 4 olevia yleisiä varausehtoja, liitteenä 5 olevia



Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja (1.6.2022) ja liitteen 6 mukaista ohjetta "Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)".

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Korepuu Oy pyytää hakemuksella asuinkerrostalotontin 49076/16 vaaramista Laajasalosta Kehittyvä kerrostalo -hankkeen toteuttamiseksi 31.12.2024 saakka.

Puurakentajat Invest Oy:n, Repo Media Oy:n ja Konkret Oy:n yhteistä "Puuta näkyvissä" -hanketta puollettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan 4.12.2020.

Kehittyvä kerrostalo -ohjelma vastaa kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviin teknisiin, toiminnallisiin, esteettisiin, sosiaalisiin, asuntopoliittisiin ja rakentamisprosessin kehittämistarpeisiin. Ohjelma tarjoaa rakennuttajille tilaisuuden kokeilla uutta ja saada kaupungin asiantuntijoiden sparrausta kehitystyöhön. Ohjelma tarjoaa myös näkyvyyttä kehittämishankkeelle. Asukkaille ohjelma tarkoittaa uusia asumisen vaihtoehtoja ja esimerkkejä kerrostaloasumisen laadun parantamiseen.

Puurakentajat Invest Oy toimitti Korepuu Oy:n nimissä kaupungille touko-kesäkuussa 2022 uuden tonttivarauksen "Kokka"-kehittämishankkeena, joka hyväksyttiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan 8.6.2022. Kehittämishankkeen nimenmuutos ei ole muuttanut alkuperäistä kehittämishanketta. Päivitetty tonttivarauksen hakemus toimitettiin, koska Repo Media Oy ja Konkret Oy olivat myyneet Korepuu Oy:n osakkeet Puurakentajat Invest Oy:lle.

Kokka-hankkeen tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa pääkaupunkiseudulle aidosti muunneltava CLT-suurelementtimassiivipuukerrostalo painovoimaisella ilmanvaihdolla. Lisäksi hanke viitoittaa uutta, hiilitaseeltaan positiivista suuntaa asuntorakentamiselle. Hankkeella on vahva osaava organisaatio niin puurakenteiden, arkkitehtuurin, projektinhallinnan kuin rahoituksenkin osalta. Tämä varmistaa, että hanke saadaan vietyä suunnitellusti läpi. Painovoimaisen ilmanvaihdon toteutus ja aito muuntojoustavuus vaativat hyvää ja laadukasta yhteistyötä rakennusviranomaisen kanssa.

Tavoitteena on kestävä, hengittävä ja sisäilmaltaan terve talo, jossa puu materiaalina on näkyvissä niin asunnoissa, yhteistiloissa kuin porashuoneissakin mahdollisimman suurilta osin.



Hakija on esittänyt selvityksen taloudellisista ja muista resursseistaan hankkeen toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi.

Keväällä 2022 hankkeelle löytyi sopiva tontti 49076/16 Laajasalosta Gunillantien ja Reiherintien kulmasta. Tontti 49076/16 oli aiemmin varattu kiinteistölautakunnan päätöksellä 20.4.2017, 187 § Kojamo Oyj:lle ja SSR Uusimaa Oy:lle (Pallas Rakennus Oy:lle), jotka esittivät parhaimman lopullisen projektisuunnitelman Kohtuuhintainen Kehittyvä kerrostalo -kehittämishankkeen kilpailussa. Kilpailussa oli tarkoituksena antaa rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus osoittaa todellisten hankkeiden kautta ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina.

Pallas Rakennus Oy:n tonttivaraus päätettiin sittemmin tonttipäällikön päätöksellä 3.12.2021, 5 §, koska yhtiö oli asetettu konkurssiin. Samalla päätöksellä varausta tarkennettiin Kojamo Oyj:n osalta siten, että Kojamo Oyj:n tulee hyväksyttävä uudeksi toiseksi tontin toteuttajaksi valittava yhteistyökumppani kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa. Kojamo Oyj ilmoitti tämän jälkeen luopuvansa varauksesta, minkä johdosta tonttipäällikkö päätti 21.1.2022, 6 § yhtiön tonttivarauksen päättymisestä.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu on tehty yhdessä kaupunginkanslian asuminen-yksikön kanssa. Hallinta- ja rahoitusmuotojakauman sääntelyllä turvataan monipuoliset asumisen vaihtoehdot. Varattavaksi esitettävän tontin hallinta- ja rahoitusmuoto vastaa AM-ohjelman mukaista tavoitetta.

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

Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Varauksessa noudatetaan yleisten varausehtojen (liite 4) mukaisia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia siten, että sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Asemakaava ja tonttiedot



Asemakaava nro/työnimi	Gunillantien ja <u>Reiherintien</u> kulma asemakaava 12525
Asemakaavan lainvoimaisuus	10.2.2021
Käyttötarkoitus	(AK)
Osoite	<u>Reiherintie</u>
Tontti nro	49076/16
Kiinteistötunnukset	<u>91-49-76-16</u>
Pinta-ala	6 400 m ²
Rakennusoikeus	11 250 k-m ²

Tontille saa rakentaa kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuinkerrostalot, jotka ovat muodoltaan ympyrämäisiä luhtikäytävärakennuksia. Luhtikäytävät avautuvat sisäpihoille. Hanke vaatii mahdollisesti poikkeamisluvan hakemista.

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä ehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja, liitteen 5 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen liisäehtoja (1.6.2022) ja liitteen 6 mukaista ohjetta "Kaivu- ja louhintatöiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (15.10.2021)".

Tontin varaaminen

Tontin varaamista Korepuu Oy:lle voidaan pitää perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien tontinluovutuslinjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa ja perustuu hakemuksen tietoihin ja Kehittyvä kerrostalo -prosessissa käytyihin neuvotteluihin. Työryhmä on perustettu kaupungin toimesta asuntorakentamisen kehittämisen tukemiseksi. Varaus toteuttaa siten asuntorakentamisen kehittämisen tavoitteita, mutta myös asuntotonttien luovutukselle asetettuja asuntotuotantoa edistäviä ja asuntopoliittisia tavoitteita. Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto ja hankkeen ottaminen osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa mahdollistaa tonttien suoravarauksen yleisten hakujen sijaan.



Edellä mainituilla perusteilla suoravaruksen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Tontin myöhempi luovuttaminen

Nyt varattavaksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022, 22 § vahvistamia asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita. Tontti tullaan luovuttamaan markkina-arvoon perustuen. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset ehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022
- 6 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



05.12.2022

Asia/15

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala