



§ 642

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuinkerrostalotontin (AK) 49076/16 varaamiseksi Korepuu Oy:lle asuntohankkeen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua var- ten (Laajasalo, tontti 49076/16)

HEL 2022-008605 T 10 01 01 00

Gunillantie/Reiherintie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Korepuu Oy:lle (Y-tunnus 3192633-2) varataan Laajasalosta asuinkerrostalotontti 49076/16 asuntohankkeen ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää tontin (AK) 49076/16 (pinta-ala noin 6 400 m², rakennusoikeus 11 250 k-m²).
- 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 liitteenä 6 olevaa toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(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



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Gunillan-
tien ja Reiherintien kulma -nimisen asemakaavan nro 12525 mukaisen
asuinkerrostalotontin (AK) 49076/16 varaamista Laajasalosta Korepuu
Oy:lle Kehittyvä kerrostalo -hankkeen toteuttamiseksi 31.12.2024
saakka.

Kaupunki on Korepuun Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa löytänyt
Kokka -nimiselle kehittämishankkeelle sopivan tontin Laajasalosta.

Tontille on tarkoitus toteuttaa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotan-
toon CLT-suurelementtimassiivipuukerrostalo, jossa on painovoimainen
ilmanvaihto. Hankkeessa on tarkoitus toteuttaa muunneltavia asuntoja
(asuntojen yhdistettävyyden sekä asuntojen sisällä). Tavoitteena on kes-
tävä, hengittävä ja sisäilmaltaan terve talo, jossa puumateriaalia on pal-
jon näkyvissä niin asunnoissa, yhteistiloissa kuin porrashuoneissa.

Tontille saa rakentaa kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuinkerrostalot,
jotka ovat muodoltaan ympyrämäisiä luhtikäytävä-rakennuksia. Luhti-
käytävät avautuvat sisäpihoille. Hanke mahdollisesti vaatii poikkeamis-
luvan hakemista.

Tontin suoravarauksen edellytyksenä on Kehittyvä kerrostalo
-työryhmän puolto hankkeelle ja hankkeen ottaminen osaksi Kehittyvä
kerrostalo -ohjelmaa.

Esittelijän perustelut



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:n, Repo Media Oy:n ja Konkret Oy:n yhteistä Puuta näkyvässä -nimistä hanketta puollettiin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan 4.12.2020.

Touko-kesäkuussa 2022 Puurakentajat Invest Oy toimitti Korepuu Oy:n nimissä kaupungille uuden tonttivarauhakemuksen ”Kokka” -nimisenä kehittämishankkeena, joka 8.6.2022 hyväksyttiin ohjelmaan. Kehittämishankkeen nimenmuutos ei ole alkuperäistä kehittämishanketta muuttanut. Päivitetty tonttivarauhakemus toimitettiin, koska Repo Media Oy ja Konkret Oy olivat myyneet Korepuu Oy:n osakkeet Puurakentajat Invest Oy:lle.

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

Kokka -hankkeen tavoitteena on toteuttaa pääkaupunkiseudulle CLT-suurelementtimassiivipuukerrostalo painovoimaisella ilmanvaihdolla. Hankkeella on vahva osaava organisaatio niin puurakenteiden, arkkitehtuurin, projektinhallinnan kuin rahoituksenkin osalta. Tämä varmistaa, että hanke saadaan vietyä suunnitellusti läpi.

Lisäksi hanke viitoittaa uutta, hiilitaseeltaan positiivista suuntaa asuntorakentamiselle. Hankkeessa suunnitellaan ja toteutetaan aidosti muunneltava, massiivipuurakenteinen kerrostalo CLT-suurelementeillä ja painovoimaisella ilmanvaihdolla. 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 näkyvässä niin asunnoissa, yhteistiloissa kuin porashuoneissakin mahdollisimman suurilta osin.

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. Kohtuuhintainen kerrostalo-



kehittämishankkeen kilpailussa tarkoituksena oli pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina. Tonttipäällikön päätöksellä 3.12.2021 (5 §) tonttivaraus Pallas Rakennus Oy:n osalta päätettiin päättyneeksi, koska yhtiö oli joutunut konkurssiin. Samassa päätöksessä varausta tarkennettiin Kojamo Oy:n osalta siten, että Kojamo Oy:n tulee hyväksyttävä uudeksi toiseksi tontin toteuttajaksi valittava yhteistyökumppani kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa. Kojamo Oy ei kuitenkaan saanut taloudellisia yhtälöitä toimimaan, jonka johdosta tonttipäällikön päätöksellä 21.1.2022 (6 §) tonttivaraus päätettiin päättyneeksi.

Hallinta- ja rahoitusmuototarkastelu

Tontin hallinta- ja rahoitusmuodoiksi esitetään sääntelemätöntä vapaa-rahoinnista omistusasuntotuotantoa. 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 (liitteen 4) mukaista perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia:

- 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 tonttitiedot



Asemakaava nro/työnimi	Gunillantien ja <u>Reiherintien kulma</u> 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

Varausehdot

Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisehtoja, liitteen 4 yleisiä varausehtoja, liitteen 5 Kehittyvä kerrostalo tontinvarauksen lisäehtoja 1.6.2022 liitteen 6 Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021 (Kaivu- ja louhintatöiden suorittaminen sekä kaadettavat puut)

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää Laajasalosta tontin (AK) 49076/16 varaamista Korepuu Oy:lle (Y-tunnus 3192633-2) päätösesityksen mukaisesti.

Tontin varaamista Korepuu 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 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 sekä asuntoliittisiä tavoitteita. Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto ja hankkeen ottaminen osaksi Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa mahdollistaa tonttien suoravarauksen yleisten hakujen sijaan.



Edellä mainituilla perusteilla suoravaruksen tekemisen edellytysten katsotaan täyttyvän.

Tontin myöhempi luovuttaminen

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

Tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä 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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marja Hannikainen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 52178
marja.hannikainen(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

Otteet



15.11.2022

Asia/11

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu