

## MUISTIO 26.10.2018/MaM

Kannelmäen vanhan ostoskeskuskorttelin varausehtojen tarkistaminen  
(Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130 / 9 - 12, 14, 15)

Diaarinumero: HEL 2018-7670

Kantelettarentie ja Vanhaistentien kulmaus

### Tiivistelmä

Kannelmäen vanhan ostoskeskuksen alueen entiset korttelit 33130 ja 33131 on varattu Pohjala Rakennus Oy:lle 31.12.2020 saakka muun muassa ehdolla, että sääntelemättömässä asuntotuotannossa perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) osuuden tulee olla vähintään 40 % asuinhuoneistoalasta ja että näiden asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 70 huoneistoneliötä. Varausalueen ensimmäistä asuntotonttia koskevan vuokraushakemuksen perusteella kaupunki teki ehdollisen vuokrauspäätöksen 23.7.2018 (43 §), koska perheasuntovaatimus ei toteutunut asuntotonttia 33130/12 hallitsemaan perustetussa Asunto Oy Helsingin Tahdissa. Päätöksessä asetetun ehdon mukaan kaupunki ei allekirjoita asuntotonttia 33120/12 koskevaa maanvuokrasopimusta ennen kuin toimivaltainen viranhaltija on päätöksellään hyväksynyt poikkeamisen kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaiseen perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukseen.

Varauksensaajan kanssa sittemmin käytyjen neuvottelujen tuloksena varauksensaaja esittää nyt asemakaavan muutoksen mukaiselle korttelille 33130 ratkaisua, jossa perheasuntojen osuus vapaarahoitteen omistusasuntotuotannon huoneistoalasta on 35 % ja näiden keskipinta-ala 64 h-m<sup>2</sup> ja jossa tämän tuotannon osuus koko korttelin asuntorakennusoikeudesta on vähintään 40 % aiemman 35 %:n sijaan.

Lisäksi on sovittu, että korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään 31 % voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, ja että 10 % tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina ja noin 19 % valtion tukemana pitkän vuokratuen vuokra-asuntotuotantona.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen liikera-kennusten tontit 33130/1 ja 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavasti:

- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Kaupungin niin vaatiessa em. noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.
- Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähintään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Mahdollisessa hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille

toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Edellä mainittua varauspäätöstä on kiinteistölautakunnan 9.3.2017 päätöksellä tarkennettu siten, että rakennusoikeudeltaan 6 600 kem<sup>2</sup>:n (5 700 kem<sup>2</sup> asunto + 900 kem<sup>2</sup> liike) suuruinen kaavatontti (AK) 33130/9 varataan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

## Hankkeiden tilanne

Asunto Oy Helsingin Tahti on edennyt rakennuslupavaiheeseen. Kaupunki on perustanut alueryhmän ohjaamaan ja tukemaan korttelin 33130 asuntohankkeiden suunnittelua ja muun muassa korttelin maanalaisista pysäköintiratkaisua on kehitetty. Aikaisemman yksitasoisen ratkaisun sijaan kortteliin on nyt suunnitteilla maanalainen parkkihalli kaksikerroksisena, jolloin parkkihallia ei tarvitse rakentaa korttelin pohjoisosaan. Rakennusteknisesti sillä on vaikutusta korttelin tonttien rakentamisen etenemisjärjestykseen ja vaiheistukseen. Korttelin pohjoisosan rakentamista voidaan aikaistaa ja uusi pysäköintiratkaisu vähentää louhintaa, parantaa hulevesien hallintaa ja mahdollistaa puiden istutuksen korttelin pohjoisosaan. Siten tämä kaksitasoinen pysäköintiratkaisu on ekologisempi ja todennäköisesti toteutuskustannuksiltaan edullisempi kuin asemakaavan muutoksen nro 12381 esittämä ratkaisu.

## Varauksensaajan esitys hallinta- ja rahoitusmuotojen kohdentumisesta tonteille

Varauksensaajan esitys korttelin 33130 hallinta- ja rahoitusmuotojen määrästä ja osuudesta sekä kohdentumisesta korttelin 33130 asuntotonteille ilmenee 26.10.2018 päivätystä liitekartasta (liite 1).