4
Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun korttelin nro 20817 varauksen jatkaminen Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle (Länsisatama, Jätkäsaari, kortteli nro 20817)

HEL 2014-000201 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G2 R4, mm. Välimerenkatu 6 ja 14

Päätösehdotus

Lautakunta päättänee jatkaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellun korttelin nro 20817 varausta Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Tiivistelmä

Jätkäsaaren aloitusalueelle (asemakaavan muutoksen nro 11770 mukainen alue) sijoittuu muun ohella suunniteltu kortteli nro 20817, joka on varattu Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle 31.12.2013 saakka.

Varauspäätöksen ehtojen mukaan korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Korttelin asemakaavaa ollaan muuttamassa niin, että varauspäätöksen edellyttämien hankkeiden toteuttaminen olisi mahdollista (asemakaavan muutosehdotus nro 12204).

Varauksensaaja on noudattanut kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.6.2012 (782 §) ehtoja. Kortteliin toteutettavien hankkeiden rakennuslupasuunnittelu on jo melko pitkällä ja alustavana tavoitteena on, että rakennuslupaa haetaan maalis-huhtikuussa 2014. Tällä aikataululla Hitas- ja Ara-hankkeiden rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2014 ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien hankkeiden rakentaminen vuosien 2014 ja 2015 vaihteessa. Hankkeiden kehitys- ja suunnittelutyön jatkamiseksi sekä niiden toteuttamiseksi kiinteistölautakunnan tulisi jatkaa korttelin nro 20817 varausta 31.12.2014 saakka.

Esittelijä

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 21.6.2010 (812 §) päätöksestä ilmenevin ehdoin varata Kvarteret Victoria r.f:lle Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun asuin- ja toimitilakorttelin nro 20817 kehittämishanketta varten 31.12.2011 saakka. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan 20 500 k-m², josta 15 700 k-m² on osoitettu asuntorakentamista varten.

Varauspäätös on liitteenä nro 1.

Varauspäätöksen muutos

Kaupunginhallitus päätti 25.6.2012 (782 §) jatkaa Föreningen Kvarteret Victoria r.f. -nimiselle yhdistykselle varatun Länsisataman Jätkäsaaren suunnitellun korttelin nro 20817 varausta 31.12.2013 saakka mm. hankkeen edellyttämän asemakaavamuutoksen valmistelemiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti siirtää varauksen mainitun yhdistyksen perustamalle Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. -nimiselle säätiölle.

Edelleen kaupunginhallitus päätti vahvistaa Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) suunnitellun korttelin nro 20817 asuinrakennusoikeuden rahoitus- ja hallintamuotojakauman seuraavasti:

- Korttelin asuinrakennusoikeudesta enintään noin 20 % tulee toteuttaa ikääntyville ja/tai taiteilijoille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, vähintään noin 20 % Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 40 % vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja. Mahdolliset huoneistohotellina toteutettavat asunnot luetaan sääntelemättömän asuntotuotannon osuuteen.

- Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta enintään noin 25 % voidaan toteuttaa ryhmärakennuttamismallilla.

- Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Mahdollisten ryhmärakennuttamismallilla toteutettavien Hitas-asuntojen osalta noudatetaan kuitenkin Hitas II -ehtoja.

- Ko. varauspäätös on liitteenä nro 2.

Hakemus

Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. c/o Haahtela pyytää, että kiinteistölautakunta jatkaisi Länsisataman Jätkäsaaren korttelin nro 20817 varausta 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Hakemus on liitteenä nro 3.

Asemakaavatiedot

Länsisataman Jätkäsaaren rakentamisen aloitusalueen voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteliin nro 20817 sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontit 20817/2-4 sekä toimitilarakennusten (KTY) tontti 20817/1. Rakennusten tulee olla 7 -8 -kerroksisia. AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 700 k-m² ja toimitilatontin 4 800 k-m² eli yhteensä 20 500 k-m². Välimerenkatuun rajoittuvien tonttien rakennusten ensimmäisten kadun varteen sijoittuvien kerrosten tilat tulee kaavamääräysten mukaan varata liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelun tiloiksi koko julkisivun pituudelta.

Asuinkerrostalojen autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/125 k-m² ja toimistotilojen normin enintään 1 ap/350 k-m² mukaan. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa Jätkäsaarenkallioon rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen sekä osittain korttelin alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kopio asemakaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta on liitteenä nro 4.

Korttelin nro 20817 asemakaavaa ollaan muuttamassa (asemakaavan muutos nro 12204, joka voimaan tullessaan kumoaa asemakaavan muutoksen nro 11770 osan). Korttelin kokonaisrakennusoikeus tulee olemaan yhteensä noin 23 000 k-m², josta vähintään 1 500 k-m² on varattava kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Tonttien tiedot

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan kortteliin nro 20817 sijoittuu asuinkerrostalojen (AK) tontit 20817/2 - 4 sekä toimitilarakennusten (KTY) tontti 20817/1. Kaikki tontit ovat ohjeellisia kaavatontteja. AK-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 700 k-m² ja toimitilatontin 4 800 k-m² eli yhteensä 20 500 k-m².

Tontin 20817/1 osoite on Välimerenkatu 14 ja pinta-ala 1 016 m². Tontin 20817/2 osoite on Livornonkatu 2 ja pinta-ala 2 126 m². Tontin 20817/3 osoite on Jätkäsaarenkuja 12 ja pinta-ala 1 927 m². Tontin 20817/4 osoite on Livornonkatu 4 ja pinta-ala 1 692 m².

Kortteliin suunniteltujen hankkeiden tilanne

Hankkeiden toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos nro 12204 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2013. Tavoitteena on, että kaavamuutos on lainvoimainen kesällä 2014.

Kaavaehdotusta on työstetty yhteistyössä varauksensaajan kanssa, jotta suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen onnistuisi mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

Hankkeiden rakennuslupasuunnittelu on jo melko pitkällä ja alustavana tavoitteena on, että Hitas-työryhmän käsittelyn jälkeen rakennuslupaa haetaan kahdessa vaiheessa koko korttelin osalta maalis-huhtikuussa 2014. Tällä aikataululla Hitas- ja Ara-hankkeiden rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2014 ja vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien hankkeiden rakentaminen vuosien 2014 ja 2015 vaihteessa.

Lähtökohtana on, että kortteliin rakennettavia rakennuksia hallinnoimaan perustetaan yhteensä 9 eri yhtiötä, ja osa yhtiöistä on jo perustettu. Edelleen korttelista on tarkoitus muodostaa tarkoituksenmukaiset rekisteritontit eri hallinta- ja rahoitusmuotoja varten.

Varauksen jatkamisen perustelut

Esittelijän mielestä korttelin nro 20817 varauksen jatkaminen on perusteltua ottaen ensinnäkin huomioon, että varauksensaaja on noudattanut varauspäätöksen ehtoja. Varauksensaaja on lisäksi yhteistyössä kaupungin kanssa vienyt eteenpäin korttelia koskevaa asemakaavan muutosehdotusta. Tonttien luovuttaminen edellyttää kaavan voimaan tuloa, joten varauksen jatkaminen on perusteltua tästäkin näkökulmasta.

Edelleen kortteliin suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen edellyttää vielä huolellista suunnittelua ja yhteensovittamista, koska rakennettavien asuntojen lisäksi kortteliin on tarkoitus sijoittaa mm. erilaisia kulttuuritoimintoja palvelevia tiloja, kuten Jätkäsaarta palveleva teatteritoimintaan soveltuva tila (Victoria-Sali), sekä kahvila- ja ravintolatiloja ja ruotsinkielinen päiväkoti. Tällä hetkellä näyttää siltä, että Jätkäsaaren yhteispysäköintilaitoksen ja -väestönsuojatilojen toteuttamisen edellyttämät kallion louhintatyöt ajoittuvat siten, että korttelin nro 20817 rakentamisen aloittaminen on mahdollista edellä mainitussa aikataulussa.

Edellä mainituin perustein esittelijä katsoo, että korttelin nro 20817 varausta voitaisiin jatkaa 31.12.2014 saakka entisin ehdoin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kristian Berlin, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36438

kristian.berlin(a)hel.fi

Liitteet

1	Kaupunginhallituksen varauspäätös 21.6.2010
2	Kaupunginhallituksen varauspäätös 25.6.2012
3	Hakemus
4	Kopio kaavamuutoksen nro 11770 kaavakartasta

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Varauksensaaja	Muutoksenhakukielto, valmistelu
Länsisatamaprojekti	
Kiinteistövirasto, tonttiosasto	