§ 145
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12331 mukaisen tontin 20828/1 varaamiseksi Sato Oyj:lle kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä ja asuntohankkeiden suunnittelua varten

HEL 2015-003734 T 10 01 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan korttelin 20828 suunnitellun tontin nro 1 asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin rakennusoikeudesta enintään noin 8 800 k-m² tulee toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on tällöin pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

2

Tontin rakennusoikeudesta vähintään noin 3 000 k-m² tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kohteen Hitas-hankintahinnan määräytymisen periaatteista ennen kohteen markkinoinnin aloittamista.

Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m². Kiinteistöviraston tonttiosasto voi perustellusta syytä myöntää mainittuun keskipinta-alavaatimukseen vähäisiä muutoksia.

3

Osapuolet toteavat, että hanke on Sato Oyj:n 75-vuotisjuhlahanke, jonka tavoitteena on korkeatasoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä korkeatasoisten ja kohtuuhintaisten Hitas-omistusasuntojen toteuttaminen varausalueelle.

Varauksensaaja on tätä varten velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Hankkeen pääsuunnittelija sekä tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäviksi ennen rakennusluvan hakemista.

4

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin rakentaminen edellyttänee muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevia asuntotonttien yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 5 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja ja Hitas-omistusasuntotuotannon osalta liitteenä nro 6 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan liitteenä nro 7 olevaa tonttiosaston toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

Lisäksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan tekemään varausehtoihin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakemukset

2	Kartat
3	Asemakaavan muutosehdotus 12331
4	Yleiset varausehdot 25.3.2015
5	Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 31.3.2015
6	Hitas varausehdot
7	Tonttiosaston toimintaohje 19.3.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sato Oyj (jäljempänä ”Sato”) on hakenut tonttia Jätkäsaaresta yhtiön 75-vuotisjuhlavuoden erityishankkeeksi. Sato Oyj on juhlavuoden kunniaksi päättänyt järjestää kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun asuinkerrostalokohteen suunnittelusta. Lähtökohtana kilpailulle on suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisia, pohjaratkaisuiltaan monipuolisia ja energiatehokkaita asuntoja.

Hakemuksen ja neuvotteluiden perusteella esitetään, että Satolle varattaisiin Jätkäsaaren Altantinkaaren länsiosaan sijoittuva asuinkerrostalotontti (AK) 20828/1, jonka rakennusoikeus on 11 800 k-m². Kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta tontille toteutettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (noin 8 800 k-m²) sekä Hitas-omistusasuntotuotantoa (noin 3 000 k-m²). Tontti sijoittuu erittäin näkyvälle paikalle rajoittuen kahdelta sivulta Hyväntoivonpuistoon ja yhdeltä sivulta alueen kokoojakatuun. Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosluku vaihtelee välillä VII - XII. Tontti soveltuu siten hyvin korkeatasoiselle maamerkkirakennukselle.

Sato on ollut merkittävä rakennuttaja Helsingissä vuosikymmeniä ja sillä on nykyiselläänkin Helsingissä 8 600 vuokra-asuntoa. Esittelijä katsoo, että nyt esitettävä tontinvaraus tukee kaupungin

asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista ja edistää monipuolisen asuntotypologian ja -tarjonnan kehittymistä kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun keinoin. Varattavaksi esitettävälle tontille on mahdollista rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja noin 40 Hitas-omistusasuntoa. Vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle muodostettava tontti luovutettaisiin myymällä käypään arvoon, joten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista. Myytävälle tontille rakennettavat asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta.

Sijaintikartta on liitteenä nro 2.

Esittelijän perustelut

Tonttien asemakaava- ja perustiedot

Länsisataman Jätkäsaaren Atlantinkaaren alueelle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 12331, joka on ollut nähtävillä 23.1. - 23.2.2015. Asemakaavan muutosehdotuksen alueelle sijoittuu muun ohella ohjeellinen asuinkerrostalotontti 20828/1 (AK). Tontin 20828/1 rakennusoikeudeksi on merkitty 11 800 k-m², josta kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta on vähintään 120 k-m² varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto mukaisesti (vähintään suurempi). Tontille rakennettavan rakennuksen kerrosmäärä vaihtelee välillä VI - XII.

Asemakaavaehdotuksen mukaisen ohjeellisen tontin 20828/1 pinta-ala on 2 415 m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Asemakaavan muutosehdotus ei ole lainvoimainen.

Kopio kaavamuutosehdotuksen kaavakartasta on liitteenä nro 3.

Tontille voidaan rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa sekä 40 Hitas-omistusasuntoa.

Hakemus

Sato on hakenut tonttia Jätkäsaaresta yhtiön 75-vuotisjuhlavuoden erityishankkeeksi. Sato Oyj on juhlavuoden kunniaksi päättänyt järjestää kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun asuinkerrostalokohteen suunnittelusta. Lähtökohtana kilpailulle on suunnitella ja toteuttaa arkkitehtonisesti korkeatasoisia, pohjaratkaisuiltaan monipuolisia ja energiatehokkaita asuntoja.

Varausesitys

Esittelijä toteaa, että varauksesta on Saton lisäksi neuvoteltu Länsisataman aluerakentamisprojektin sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa. Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että Satolle varattaisiin Jätkäsaaren Atlantinkaaren länsiosan asuinkerrostalotontti 20828/1 kansainvälisen arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä sekä asuntohankkeen suunnittelua varten. Hanke toimisi Saton 75-vuotisjuhlahankkeena.

Po. tontti sijoittuu erittäin näkyvälle paikalle rajoittuen kahdelta sivulta Hyväntoivonpuistoon sekä yhdeltä sivulta alueen kokoojakatuun ja rakennettavan rakennuksen kerrosluku vaihtelee välillä VI - XII. Tontti soveltuu siten hyvin korkeatasoiselle maamerkkirakennukselle. Tontti mahdollistaa sekä vuokra että omistusasuntojen toteuttamisen.

Kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun pohjalta tontille toteutettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja enintään noin 8 800 k-m² sekä Hitas-omistusasuntotuotantoa vähintään noin 3 000 k-m². Varauksensaaja vastaa arkkitehtuurikilpailun kustannuksista. Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntojen keskipinta-alan tulisi olla vähintään 75 h-m².

Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vastaisuudessa muodostettava tontti luovutettaisiin varausehtojen mukaan myymällä käypään arvoon ja asunnot tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen valmistumisesta.

Sato on perinteikäs rakennuttaja Helsingissä. Yritys on perustettu vuonna 1940 ensin Helsinkiin toiminnan ollessa nykyisin maanlaajuista. Sato on rakennuttanut yli 200 000 asuntoa ja omistaa tällä hetkellä noin 24 200 asuntoa, joista Helsingissä on tällä hetkellä noin 8 600 asuntoa. Sato rakennuttaa vuosittain noin 500 - 800 asuntoa pääasiassa pääkaupunkiseudulle. Tällä hetkellä Helsingissä on rakenteilla noin 250 asuntoa.

Lopuksi

Esittelijä katsoo, että nyt esitettävä tontinvaraus mahdollistaa osaltaan näyttävän maamerkkirakennuksen toteuttamisen uuteen Jätkäsaaren kaupunginosaan ja tukee kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista sekä edistää monipuolisen asuntotypologian ja -tarjonnan kehittymistä kansainvälisen arkkitehtuurikilpailun keinoin. Varattavaksi esitettävälle tontille on mahdollista rakentaa noin 125 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja noin 40 Hitas-omistusasuntoa. Vapaarahoitteiselle asuntotuotannolle muodostettava tontti luovutettaisiin myymällä

käypään arvoon, joten esitys tukee myös tulevien vuosien maanmyyntitavoitteiden saavuttamista.

Esittelijä

vs. virastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Hakemukset
2	Kartat
3	Asemakaavan muutosehdotus 12331
4	Yleiset varausehdot 25.3.2015
5	Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 31.3.2015
6	Hitas varausehdot
7	Tonttiosaston toimintaohje 19.3.2015

Otteet

Ote	**Otteen liitteet**
Kaupunginhallitus	
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7